

İÇİNDEKİLER SAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU4

NAKİT AKIM TABLOSU 5-6

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI 7-50

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.03.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	22.306.137	370.387
Ticari alacaklar	[8]	469.827	14.868.836
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		469.827	14.868.836
Diğer alacaklar	[10]	1.425.357	94.338
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.425.357	94.338
Stoklar	[11]	22.934.961	138.268.409
Peşin ödenmiş giderler	[15]	66.787.186	82.914.876
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		62.515.241	81.982.368
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		4.271.945	932.508
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	98.549	17.374
Diğer dönen varlıklar	[18]	8.237.159	18.925.808
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		8.237.159	18.925.808
Ara Toplam		122.259.176	255.460.028
Toplam Dönen Varlıklar		122.259.176	255.460.028
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	27.581	31.415
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		27.581	31.415
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	213.609.394	210.109.628
Maddi duran varlıklar	[13]	6.289.037	6.074.214
• Taşıtlar		431.530	439.303
• Mobilya ve demirbaşlar		191.218	165.210
• Yapılmakta olan yatırımlar		5.666.289	5.469.701
Maddi olmayan duran varlıklar		—	—
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	8.374.147	17.238.876
Toplam Duran Varlıklar		228.300.159	233.454.133
TOPLAM VARLIKLAR		350.559.335	488.914.161

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	31.03.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	37.532.517	48.896.604
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	45.623.832	25.483.599
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	14.742	142.409
Ticari borçlar	[8]	41.245.839	15.389.728
• İlişkili taraflara ticari borçlar		25.211.345	—
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		16.034.494	15.389.728
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	650.046	1.043.958
Diğer borçlar	[10]	1.058.668	8.075.803
• İlişkili taraflara diğer borçlar		1.076.205	8.075.803
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-17.537	—
Ertelenmiş gelirler	[15]	—	92.448.440
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		—	92.448.440
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	283.545	253.053
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		90.379	42.166
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		193.166	210.887
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	50.685	118.163
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		50.685	118.163
Ara Toplam		126.459.874	191.851.757
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		126.459.874	191.851.757
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	46.528.310	30.784.989
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	317.910	345.553
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		317.910	345.553
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		46.846.220	31.130.542
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		173.306.094	222.982.299
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	250.636.292	250.636.292
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	1.222.956	1.222.956
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-34.900	50.975
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	19.405.251	19.433.212
• Yasal yedekler		1.222.894	1.222.894
• Diğer kısıtlanmış yedekler		18.182.357	18.210.318
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-55.411.573	-48.303.320
Net dönem karı veya zararı		-88.564.785	-7.108.253
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		177.253.241	265.931.862
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		350.559.335	488.914.161

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Kâr veya Zarar Tablosu			
Hasılat	[25]	72.627.615	334.393
Satışların maliyeti	[25]	-131.424.801	–
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-58.797.186	334.393
BRÜT KAR/ZARAR		-58.797.186	334.393
Genel yönetim giderleri	[26]	-2.935.579	-3.030.214
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	400.716	15.421.794
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-678.694	-2.646.708
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-62.010.743	10.079.265
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-62.010.743	10.079.265
Finansman gelirleri	[28]	1.879.214	126.269
Finansman giderleri	[28]	-11.185.012	-258.001
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-10.640.353	-1.352.177
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-81.956.894	8.595.356
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-6.607.891	-2.955.580
• Dönem vergi gideri/geliri		–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	-6.607.891	-2.955.580
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-88.564.785	5.639.776
DÖNEM KARI/ZARARI		-88.564.785	5.639.776
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-88.564.785	5.639.776
Pay Başına Kazanç		-1,7713	0,1128
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[29]	-1,7713	0,1128
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-85.875	-297.429
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-85.875	-298.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		–	1.395
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	–	1.395
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-85.875	-297.429
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-85.875	-297.429
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-88.650.660	5.342.347

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 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				
01.01.2023	50.000.000	250.636.292	1.222.956	23.684	1.222.894	-105.731.401	30.636.052	228.010.477
Transferler	-	-	-	-	-	30.636.052	-30.636.052	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	-	-297.429	-	-	5.639.776	5.342.347
Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-	-	5.639.776	5.639.776
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider [22]	-	-	-	-297.429	-	-	-	-297.429
31.03.2023	50.000.000	250.636.292	1.222.956	-273.745	1.222.894	-75.095.349	5.639.776	233.352.824
01.01.2024	50.000.000	250.636.292	1.222.956	50.975	19.433.212	-48.303.320	-7.108.253	265.931.862
Transferler	-	-	-	-	-	-7.108.253	7.108.253	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider	-	-	-	-85.875	-27.961	-13.650.986	-88.564.785	-102.329.607
Dönem Karı/Zararı	-	-	-	-	-	-13.650.986	-88.564.785	-102.215.771
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider [22]	-	-	-	-85.875	-27.961	-	-	-113.836
7440 sy kanun kapsamında stok affı	-	-	-	-	-	13.650.986	-	13.650.986
31.03.2024	50.000.000	250.636.292	1.222.956	-34.900	19.405.251	-55.411.573	-88.564.785	177.253.241

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2024 31.03.2024	1.01.2023 31.03.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-28.963.737	3.958.731
Dönem Karı/Zararı		-88.564.785	5.639.776
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-88.564.785	5.639.776
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		7.083.004	-12.602.705
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14,26]	17.580	13.461
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[27]	–	-15.031.590
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		–	-15.031.590
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[17]	-83.026	140.425
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-65.305	140.425
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-17.721	–
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6,28]	-1.716.279	887.298
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		384.117	939.666
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		-2.100.396	-52.368
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		–	–
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		–	–
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	8.864.729	1.387.701
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		80.703.001	4.443.413
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	14.399.008	483.503
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		14.399.008	483.503
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		9.280.289	1.486.936
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		9.280.289	1.486.936
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[11]	115.333.448	3.403.892
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	16.127.690	-3.498.460
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	25.471.994	-3.668.485
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		25.211.345	-40.785
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		260.649	-3.627.700
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-7.460.988	217.697
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-6.999.598	-18.805
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-461.390	236.502
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	-92.448.440	6.018.330
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-778.780	-2.519.516
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-28.184.957	6.478.247
Vergi iadeleri (ödemeleri)		–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Mart 2024 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2024 31.03.2024	1.01.2023 31.03.2023
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-3.535.580	-3.009.117
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		–	–
• Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		–	–
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13,14]	-35.814	–
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-35.814	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	-3.499.766	-3.009.117
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		55.273.237	1.797.315
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[6]	117.873.491	1.797.315
• Kredilerden nakit girişleri		117.873.491	–
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		–	1.797.315
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[6]	-62.600.254	–
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-62.472.587	–
• Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		-127.667	–
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		22.773.920	2.746.929
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		22.773.920	2.746.929
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	370.387	16.078.740
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-838.170	-10.203.105
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	22.306.137	8.622.564

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024		31.12.2023	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	7.755.000	15,51%	7.755.000	15,51%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	1.833.330	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi	1.750.000	3,50%	1.750.000	3,50%
Portföy Yönetimi A.Ş.	34.491.670	68,98%	34.491.670	68,98%
Halka açık hisseler				
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 50.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 5.000.000 adeti nama 45.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

Şirketin 9 Şubat 2024 yılında aldığı kararla, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına, arttırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, 2024/03 numaralı karar neticesinde 12.01.2024 tarihinde karar alınmıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 12 kişidir. (31.12.2023: 13 Kişi).

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

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

İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 31 Mart 2024 itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır.

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, 10 Haziran 2024 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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, 31 Mart 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.

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 2024 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
2004	113,86	16,33
2005	122,65	15,16
2006	134,49	13,83
2007	145,77	12,76
2008	160,44	11,59
2009	170,91	10,88
2010	181,85	10,22
2011	200,85	9,26
2012	213,23	8,72
2013	229,01	8,12
2014	247,72	7,51
2015	269,54	6,90
2016	292,54	6,36
2017	327,41	5,68
2018	393,88	4,72
2019	440,50	4,22
2020	504,81	3,68
2021	686,95	2,71
2022	1.128,45	1,65
2023	1.859,38	1,15
31.03.2024	2.139,47	1,00

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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-kayı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

- a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.7. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Mart 2024 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.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Mart 2024 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 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.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 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. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği ; 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. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

2.1.9. 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:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınyorsa 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:

- 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir 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 alınırlar.

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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 alınırlar. Duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

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

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

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

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	10 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 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

Türkiye’de genel Kurumlar Vergisi oranı %25’tir. Bilanço tarihi itibarıyla %20 olan bu oran 14 Temmuz 2023 tarih ve “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile bu oran %25’ çıkartılmıştır.

Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan kardır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yılsonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %25’lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici maddeler eklenmiştir. Buna göre; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan %20'lik vergi oranını, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu oranlar, özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanacaktır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

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 uygulamasında %25 oranını 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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.

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	31.03.2024		31.12.2023	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	32,2854	32,3436	29,4382	29,4913
EUR	34,8023	34,865	32,5739	32,6326

2.3.3. 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,

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- f) Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.4. 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.

2.3.5. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
 - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un 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 30'da verilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.6. 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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

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

	31.03.2024	31.12.2023
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%

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

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

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

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

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	31.03.2024	31.12.2023
Dönen varlıklar	35.957.180	192.709.084
Duran varlıklar	8.392.140	17.262.036
Yükümlülükler	70.041.472	160.785.411
Gelirler	1.745.250	25.789.461
Giderler	-17.454.744	-8.319.435

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kasa	57.993	20.865
Bankalar	22.248.144	349.522
Toplam	22.306.137	370.387

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Vadesiz mevduat	17.020.760	349.522
Vadeli mevduat	5.227.384	–
Toplam	22.248.144	349.522

Vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir;

31.03.2024	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	1.671.146	9,50-26,00%	1.04.2024
TL Vadeli mevduat	3.556.238	9,50-20,00%	1.04.2024
Toplam	5.227.384		

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Banka kredileri	37.532.517	48.896.604
• Anapara	36.459.497	46.254.421
• İşlemiş faiz	1.073.020	2.642.183
Toplam	37.532.517	48.896.604

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Banka kredileri	45.623.832	25.483.599
• Anapara	44.613.993	24.863.148
• İşlemiş faiz	1.009.839	620.451
Toplam	45.623.832	25.483.599

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Banka kredileri	46.528.310	30.784.989
Toplam	46.528.310	30.784.989

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

31.03.2024	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	23.298.695	43,00 - 58,00	0-3 ay arası
TL krediler	18.461.882	45,29 - 52,77	3-6 ay arası
TL krediler	17.791.609	43,00 - 58,00	6-9 ay arası
TL krediler	16.918.304	42,00 - 56,00	9-12 ay arası
TL krediler	51.131.310	46,25 - 52,77	1 yıl ve üstü
Toplam	127.601.800		

31.12.2023	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	101.902.558	11,98 - 58,00	0-3 ay arası
Toplam	101.902.558		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Banka kredileri	183.971.227	149.700.449
• 0-3 Ay	39.925.387	43.041.534
• 3-12 Ay	82.250.529	59.261.048
• 1-5 Yıl	61.795.311	47.397.867
Toplam	183.971.227	149.700.449

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kredi kartı borçları	14.742	142.409
Toplam	14.742	142.409

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
0-3 Ay	14.742	142.409
Toplam	14.742	142.409

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Ticari Alacaklar	469.827	14.868.836
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar	—	—
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	469.827	14.868.836
Toplam	469.827	14.868.836

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	41.015.531	16.095.537
• İlişkili taraflara ticari borçlar	25.211.345	–
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	15.804.186	16.095.537
Verilen çek ve senetler	552.000	–
• İlişkili olmayan taraflara verilen çekler ve senetler	552.000	–
Ertelenmiş faiz giderleri (-)	-321.692	-705.809
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri	-321.692	-705.809
Toplam	41.245.839	15.389.728

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %53,75 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2023: %52,73).

Cari dönemde ticari borçların 2.618.478 TL'lik kısmı, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan, İdealist Cadde'den satın alınan 9 bağımsız bölüm (yatırım amaçlı gayrimenkul) karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan ve ticari borçların 8.790.600 TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliağa'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır.

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
0-3 ay	2.064.055	2.374.976
3-12 ay	35.422.127	6.264.097
1-5 yıl	4.081.349	7.456.464
Toplam	41.567.531	16.095.537

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Personel ücret borçları	542.228	802.820
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	107.818	241.138
Toplam	650.046	1.043.958

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
0-3 Ay	650.046	1.043.958
Toplam	650.046	1.043.958

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
KDV iadelerinden alacaklar	1.413.992	35.113
Verilen depozito ve teminatlar	2.973	9.729
Muhtelif alacaklar	8.392	49.496
Toplam	1.425.357	94.338

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	27.581	31.414
Toplam	27.581	31.414

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.076.205	8.075.803
Diğer borç senetleri reeskontu	-17.537	-
Toplam	1.058.668	8.075.803

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
0-3 ay	1.058.668	8.075.803
Toplam	1.058.668	8.075.803

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Yarı mamuller (*)	-	126.814.970
Mamuller (*)	22.934.961	11.453.439
Toplam	22.934.961	138.268.409

(*) İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının net gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini gerçekleştiren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, Şirket'ten bağımsız ve SPK tarafından yetkilendirilen bir değerlendirme şirketi olan Acar Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri ölçümünde projenin mevcut toplam değeri 584.476.990 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 481.244.419 TL olarak tespit edilmiştir.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2024
Arsa ve araziler	116.171.686	3.499.766	–	–	119.671.452
Binalar	93.937.942	–	–	–	93.937.942
Toplam	210.109.628	3.499.766	–	–	213.609.394

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Arsa ve araziler	104.276.529	8.393.053	–	3.502.104	116.171.686
Binalar	86.837.702	–	–	7.100.240	93.937.942
Toplam	191.114.231	8.393.053	–	10.602.344	210.109.628

Net Defter Değeri	191.114.231	8.393.053	–	10.602.344	210.109.628
--------------------------	--------------------	------------------	----------	-------------------	--------------------

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 264.243.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler	93.937.942	93.937.942
Yatırım amaçlı arsalar	119.671.452	116.171.686
Toplam	213.609.394	210.109.628

	31.03.2024	31.12.2023
Dönem başı	210.109.628	191.114.231
İlaveler	3.499.766	8.393.053
Çıkışlar	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	-	10.602.344
Dönem sonu	213.609.394	210.109.628

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	93.937.942	Pazar Yaklaşımı	93.937.942
Arsa ve araziler	Maliyet Yaklaşımı	119.671.452	Pazar Yaklaşımı	116.171.686
Toplam		213.609.394		210.109.628

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

31.12.2023				
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	119.671.452	-	-	119.671.452
Binalar	93.937.942	-	93.937.942	-
Toplam	213.609.394	-	93.937.942	119.671.452

31.12.2022				
Gayrimenkul Adı	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	116.171.686	-	-	116.171.686
Binalar	93.937.942	-	93.937.942	-
Toplam	210.109.628	-	93.937.942	116.171.686

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Taşıtlar	519.947	–	–	519.947
Demirbaşlar	418.541	37.935	–	456.476
Yapılmakta olan yatırımlar	5.469.699	196.345	–	5.666.044
Toplam	6.408.187	234.280	–	6.642.467
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Binalar	–	–	–	–
Taşıtlar	-80.641	-7.774	–	-88.415
Demirbaşlar	-253.332	-11.683	–	-265.015
Toplam	-333.973	-19.457	–	-353.430
Net Defter Değeri	6.074.214	214.823	–	6.289.037
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Binalar	–	–	–	–
Taşıtlar	519.947	–	–	519.947
Demirbaşlar	274.986	143.555	–	418.541
Yapılmakta olan yatırımlar	169.526	5.300.173	–	5.469.699
Toplam	964.459	5.443.728	–	6.408.187
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Binalar	–	–	–	–
Taşıtlar	-49.461	-31.180	–	-80.641
Demirbaşlar	-232.521	-20.811	–	-253.332
Toplam	-281.982	-51.991	–	-333.973
Net Defter Değeri	682.477	5.391.737	–	6.074.214

Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değeri 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

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

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Haklar	39.825	-	-	39.825
Toplam	39.825	-	-	39.825
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Haklar	-39.825	-	-	-39.825
Toplam	-39.825	-	-	-39.825
Net Defter Değeri	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	39.825	-	-	39.825
Toplam	39.825	-	-	39.825
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	-39.825	-	-	-39.825
Toplam	-39.825	-	-	-39.825
Net Defter Değeri	-	-	-	-

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

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	62.515.241	81.982.369
Verilen sipariş avansları	4.266.892	919.526
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	5.053	12.981
Toplam	66.787.186	82.914.876

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

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Alınan sipariş avansları	–	92.448.440
Toplam	–	92.448.440

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;

	31.03.2024	31.12.2023
3-12 ay	–	92.448.440
Toplam	–	92.448.440

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Stopaj ödemeleri	98.549	17.136
Diğer	–	238
Toplam	98.549	17.374

Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenen Vergi:

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Bununla birlikte Şirket’in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı’nın ertelenen vergi uygulamasında 2021 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %25, 2022 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %23, diğer geçici farklarda ise %20 oranını esas almıştır. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi erkine karşı

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

olduğu için ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri birbirlerinden mahsup edilerek gösterilmektedir.

31.03.2024	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-32.691.041	8.172.760	-
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	-	-	-
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-170.027	42.506	-
Reeskont düzeltmeleri	-	-	-
İzin karşılıkları düzeltmesi	-	-	-
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	-	-	-
Finansal borç düzeltmeleri	635.521	158.881	-
Toplam		8.374.147	-
NET		8.374.147	-

31.12.2023	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-66.116.678	16.529.169	-
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	-	-	-
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-196.640	49.161	-
Reeskont düzeltmeleri	-	-	-
İzin karşılıkları düzeltmesi	-	-	-
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	-	-	-
Finansal borç düzeltmeleri	2.642.183	660.546	-
Toplam		17.238.876	-
NET		17.238.876	-

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

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Cari Dönem Vergi Karşılığı	-	-
Ertelenmiş Vergi	7.762.611	-161.840
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	-611.536	-774.771
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	8.374.147	611.536
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	-	1.395
• TMS 29 cari ölçüm etkisi	611.536	773.376
Toplam	8.374.147	611.536

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Personel izin ücret karşılıkları	90.379	42.166
Dava karşılıkları	193.166	210.887
Toplam	283.545	253.053

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
3-12 Ay	283.545	253.053
Toplam	283.545	253.053

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	317.910	345.553
Toplam	317.910	345.553

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %50,75 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %53,75 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;

	31.03.2024	31.12.2023
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	50,75%	50,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	53,75%	52,73%
Kıdem tazminatı tavanı	35.058	23.490

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Dönem başı kıdem tazminatı	300.315	268.118
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-111.707	-49.107
Cari hizmet maliyeti	32.425	118.537
Faiz maliyeti	24.348	74.041
• TMS 29 cari ölçüm etkisi	–	45.238
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	72.529	-111.274
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	317.910	345.553

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
1-5 Yıl	239.102	195.235
5 Yıl ve üzeri	1.539.699	2.392.017
Toplam	1.778.801	2.587.253

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Devreden KDV	8.237.159	18.925.808
Toplam	8.237.159	18.925.808

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Ödenecek vergiler ve fonlar	50.685	114.459
Ödenecek diğer yükümlülükler	–	3.704
Toplam	50.685	118.163

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
0-3 ay	50.685	114.459
3-12 ay	–	3.704
Toplam	50.685	118.163

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Verilen teminat mektupları	7.608.500	8.754.616
Verilen kefaletler	1.134.000	1.304.821
Gayrimenkul ipotekleri	264.243.750	701.265.321
Toplam TL Karşılığı	272.986.250	10.059.437
	31.03.2024	31.12.2023
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	272.986.250	10.059.437
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
D Diğer verilen TRİ'ler	—	—
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
Toplam	272.986.250	10.059.437
	31.03.2024	31.12.2023
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

Koşullu varlık bulunmamaktadır.

20. ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.03.2024		31.12.2023	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	7.755.000	15,51%	7.755.000	15,51%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	1.833.330	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	1.750.000	3,50%	1.750.000	3,50%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

Şirket yönetim kurulu 27 Nisan 2021 tarihinde 40.000.000 TL nakit sermaye artırımı karar almış olup ilgili karar sonrasında 29 Nisan 2021 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur. İlgili başvuru 24

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Haziran 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili nakit sermaye artırımının tamamlandığının tespitine ilişkin yönetim kurulu kararı 30 Temmuz 2021 tarihinde alınmış olup ilgili husus 16 Ağustos 2021 tarihinde tescil ettirilmiştir.

Nakit sermaye artırımı sonrasında Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibarı kıymette 50.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 5.000.000 adeti nama 45.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 25 Mayıs 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

Şirketin 9 Şubat 2024 yılında aldığı kararla, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına, arttırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, 2024/03 numaralı karar neticesinde 12.01.2024 tarihinde karar alınmıştır.

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

	31.03.2024	31.12.2023
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	317.961.700	365.858.253
TMS/TFRS farkları	-67.325.408	-115.221.961
Toplam	250.636.292	250.636.292

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

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Şirket, 2021 yılı içerisinde 40.000.000 TL (40.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımını gerçekleştirmiş olup ilgili payların satışını 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Pay satışları sonrasında 1.222.956 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

	31.03.2024	31.12.2023
Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar	459.489	528.705
TMS/TFRS farkları	763.467	694.251
Toplam	1.222.956	1.222.956

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***22. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)**

	31.03.2024	31.12.2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	-34.900	50.975
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	-	-
Toplam	-34.900	50.975

23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

	31.03.2024	31.12.2023
Yasal yedekler / Yasal kayıtlar	1.261.429	1.451.446
TMS/TFRS farkları	-38.535	-228.551
Özel fonlar / Yasal kayıtlar	13.824.539	15.939.188
TMS/TFRS farkları	4.357.818	2.271.129
Toplam	19.405.251	19.433.212

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,
- İskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
- Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI**

	31.03.2024	31.12.2023
Geçmiş yıllar karları / zararları	-153.738.629	-161.282.748
TMS / TFRS Düzeltmeleri	98.327.056	112.979.428
Toplam	-55.411.573	-48.303.320

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Kira gelirleri	371.181	334.393
Gayrimenkul satış gelirleri	72.256.434	–
Brüt Satışlar	72.627.615	334.393
Satışların maliyeti (-)	-131.424.801	–
Brüt Satış Kar/Zararı	-58.797.186	334.393

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Personel giderleri	-1.506.388	-1.315.483
Araç bakım ve onarım giderleri	-10.123	-23.221
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-220.027	-237.785
Vergi, resim ve harçlar	-33.136	-643.343
Kira giderleri	-314.323	-232.821
Abone ve aidat giderleri	-268.115	-242.390
Yemek giderleri	-80.687	-59.372
Borsa kotasyon giderleri	–	-49.785
Muhtelif giderler	-502.780	-218.658
Toplam	-2.935.579	-3.030.214

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Konusu kalmayan karşılıklar	–	13.358.848
Reeskont faiz gelirleri	339.229	1.870.751
SGK teşvikleri	61.252	92.964
Muhtelif gelirler	235	99.231
Toplam	400.716	15.421.794

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Reeskont faiz giderleri	-613.408	-2.492.601
Bağış ve yardımlar	-50.000	-150.086
Karşılık giderleri	-9.887	-4.021
Muhtelif giderler	-5.399	–
Toplam	-678.694	-2.646.708

28. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.879.214	126.269
Toplam	1.879.214	126.269

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Faiz giderleri	-10.873.628	-181.047
Komisyon giderleri	-287.036	–
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-24.348	-76.954
Toplam	-11.185.012	-258.001

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

29. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Dönem net kar/zararı	-88.564.785	5.639.776
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	50.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	-1,7713	0,1128

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.

30. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	62.515.241	81.982.368
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	62.320.000	81.757.717
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	195.241	224.651
Diğer çeşitli borçlar (-)	-1.076.205	-8.075.804
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-1.076.205	-8.075.804
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	-	-
Ticari borçlar (-)	-25.211.345	-
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	-195.240	-
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	-25.016.105	-
Toplam (Net)	61.439.036	73.906.564

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.3.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-81.911	-	-	922.318	840.407
Süleyman Ekşi	-61.433	-	-	-	-61.433
İsmail Hakkı Ekşi	-40.956	-	-	-	-40.956
Yektaş Eğitim A.Ş.	-52.155	-	-	-	-52.155
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-28.726.250	-	-	-28.726.250
Eyüp Ekşi	-	-	-	885.597	885.597
Mustafa Ekşi	-	-	-	885.597	885.597
Mehmet Akif Ekşi	-	-	-	891.928	891.928
Toplam	-236.455	-28.726.250	-	3.585.440	-25.377.265

İlişkili Taraf - 31.3.2023	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-80.345	-	-	-	-80.345
İbrahim Ekşi	-100.432	-	-	-	-100.432
Süleyman Ekşi	-100.432	-	-	-	-100.432
İsmail Hakkı Ekşi	-100.432	-	-	-	-100.432
Toplam	-381.640	-	-	-	-381.640

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-308.006	-259.461
Toplam	-308.006	-259.461

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31. 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.

31.03.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	469.827	-	1.425.357	22.248.144	57.993
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	469.827	-	1.425.357	22.248.144	57.993
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	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	14.868.836	-	94.338	349.522	20.865
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	14.868.836	-	94.338	349.522	20.865
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	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.03.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	83.171.091	183.985.969	39.940.129	82.250.529	61.795.311	-
Finansal Borçlar	83.156.349	183.971.227	39.925.387	82.250.529	61.795.311	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	14.742	14.742	14.742	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	42.304.507	42.626.199	3.122.723	35.422.127	4.081.349	-
Ticari Borçlar	41.245.839	41.567.531	2.064.055	35.422.127	4.081.349	-
Diğer Borçlar	1.058.668	1.058.668	1.058.668	-	-	-
31.12.2023						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	74.522.612	149.842.858	43.183.943	59.261.048	47.397.867	-
Finansal Borçlar	74.380.203	149.700.449	43.041.534	59.261.048	47.397.867	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	142.409	142.409	142.409	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	23.465.531	24.171.340	10.450.779	6.264.097	7.456.464	-
Ticari Borçlar	15.389.728	16.095.537	2.374.976	6.264.097	7.456.464	-
Diğer Borçlar	8.075.803	8.075.803	8.075.803	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

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

Duyarlılık Analizleri

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

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	31.03.2024	31.12.2023
Toplam yükümlülükler	173.306.094	222.982.299
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-22.306.137	-370.387
Net Borç	150.999.957	222.611.912
Toplam özsermaye	177.253.241	265.931.862
Toplam sermaye	26.253.284	43.319.950
Borç/Sermaye	575%	514%

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

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

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	22.306.137	370.387	22.306.137	370.387
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	83.171.091	74.522.612	183.985.969	149.842.858
Ticari borçlar	41.245.839	15.389.728	41.567.531	16.095.537

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin 9 Şubat 2024 yılında aldığı kararla, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına, arttırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, 2024/03 numaralı karar neticesinde 12.01.2024 tarihinde karar alınmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

33. 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	22.306.137	370.387
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	236.544.355	348.378.037
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		91.708.843	140.165.737
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	350.559.335	488.914.161
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	83.156.349	74.380.203
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	14.742	142.409
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)	1.076.205	8.075.803
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	177.253.241	265.931.862
Diğer Kaynaklar		89.058.798	140.383.884
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	350.559.335	488.914.161

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	5.227.384	–
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 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	1.706.869	46.323

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%67	%71	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%6	%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	%48	%31	≤ %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)	%1	%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