

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM  
ŞİRKETİ**

**01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 Dönemi**

**Bağımsız Denetim Raporu**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")'nin 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### Görüşün Dayanağı

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



## Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit Denetim Konusu                                                           | Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması</b> | <p>TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket'in güncel süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir.</li><li>- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek ilk tarih ve tutarları kontrol edilerek, uygun endekslerin kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir.</li><li>- Grup tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS'ye uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir.</li><li>- Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranlarını kontrol ederek; parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.</li></ul> |



### Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

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

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



**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28.02.2025 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 28.02.2025

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



ALİ OSMAN EFLATUN  
Sorumlu Denetçi

**İÇİNDEKİLER .....SAYFA**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| FINANSAL DURUM TABLOSU .....   | 1-2  |
| KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....   | 3    |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....  | 4    |
| NAKİT AKIM TABLOSU .....       | 5-6  |
| FINANSAL TABLO DİPNOTLARI..... | 7-51 |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

|                                                      | Dipnot<br>No | 31.12.2024                   | 31.12.2023                   |
|------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>VARLIKLAR</strong>                           |              |                              |                              |
| <strong>Dönen Varlıklar</strong>                     |              |                              |                              |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | [5]          | 2.608.238                    | 464.753                      |
| Ticari alacaklar                                     | [8]          | 344.429                      | 18.657.020                   |
| • İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar      |              | 344.429                      | 18.657.022                   |
| Diğer alacaklar                                      | [10]         | 1.521.958                    | 118.372                      |
| • İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar       |              | 1.521.958                    | 118.372                      |
| Stoklar                                              | [11]         | 35.043.469                   | 173.495.519                  |
| Peşin ödenmiş giderler                               | [15]         | 52.242.101                   | 104.039.379                  |
| • İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler          |              | 49.448.500                   | 102.869.293                  |
| • İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler  |              | 2.793.601                    | 1.170.086                    |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               | [16]         | 578.625                      | 21.801                       |
| Diğer dönen varlıklar                                | [18]         | 20.751.858                   | 23.747.601                   |
| • İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar |              | 20.751.858                   | 23.747.601                   |
| <strong>Ara Toplam</strong>                          |              | <strong>113.090.678</strong> | <strong>320.544.445</strong> |
| <strong>Toplam Dönen Varlıklar</strong>              |              | <strong>113.090.678</strong> | <strong>320.544.445</strong> |
| <strong>Duran Varlıklar</strong>                     |              |                              |                              |
| Diğer alacaklar                                      | [10]         | 34.711                       | 39.419                       |
| • İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar       |              | 34.711                       | 39.419                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                        | [12]         | 296.310.000                  | 263.639.968                  |
| Maddi duran varlıklar                                | [13]         | 44.655.296                   | 7.621.760                    |
| • Taşitlar                                           |              | 511.995                      | 551.225                      |
| • Mobilya ve demirbaşlar                             |              | 192.942                      | 207.300                      |
| • Yapılmakta olan yatırımlar                         |              | 43.950.359                   | 6.863.235                    |
| Maddi olmayan duran varlıklar                        | [14]         | –                            | –                            |
| Ertelenmiş vergi varlığı                             | [16]         | –                            | 21.630.882                   |
| <strong>Toplam Duran Varlıklar</strong>              |              | <strong>341.000.007</strong> | <strong>292.932.029</strong> |
| <strong>TOPLAM VARLIKLAR</strong>                    |              | <strong>454.090.685</strong> | <strong>613.476.474</strong> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

|                                                                                           | Dipnot<br>No | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |              |                    |                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |              |                    |                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                  | [6]          | 16.025.186         | 61.354.157         |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                          | [6]          | 59.225.865         | 31.976.141         |
| Diğer finansal yükümlülükler                                                              | [7]          | 71.729             | 178.691            |
| Ticari borçlar                                                                            | [8]          | 75.266.467         | 19.310.621         |
| • İlişkili taraflara ticari borçlar                                                       |              | 62.376.626         | –                  |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                               |              | 12.889.841         | 19.310.621         |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                          | [9]          | 425.835            | 1.309.929          |
| Diğer borçlar                                                                             | [10]         | 5.277.580          | 10.133.303         |
| • İlişkili taraflara diğer borçlar                                                        |              | 5.277.580          | 10.133.303         |
| Ertelenmiş gelirler                                                                       | [15]         | –                  | 116.001.841        |
| • İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                        |              | –                  | 116.001.841        |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                   | [17]         | 296.829            | 317.525            |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                          |              | –                  | 52.909             |
| • Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                           |              | 296.829            | 264.616            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                           | [18]         | 4.566.502          | 148.267            |
| • İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler                              |              | 4.566.502          | 148.267            |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                         |              | <b>161.155.993</b> | <b>240.730.475</b> |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |              | <b>161.155.993</b> | <b>240.730.475</b> |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |              |                    |                    |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                  | [6]          | 3.008.079          | 38.628.185         |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                   | [17]         | 423.975            | 433.591            |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                          |              | 423.975            | 433.591            |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                              | [16]         | 24.479.609         | –                  |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |              | <b>27.911.663</b>  | <b>39.061.776</b>  |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                               |              | <b>189.067.656</b> | <b>279.792.251</b> |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                      |              | 265.023.029        | 333.684.223        |
| Ödenmiş sermaye                                                                           | [20]         | 150.000.000        | 50.000.000         |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                 | [20]         | 336.564.797        | 327.230.417        |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                                      | [21]         | 2.115.238          | 1.534.532          |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | [22]         | -101.181           | 63.963             |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       | [23]         | 1.993.879          | 24.384.277         |
| • Yasal yedekler                                                                          |              | 1.534.455          | 1.534.455          |
| • Diğer kısıtlanmış yedekler                                                              |              | 459.424            | 22.849.822         |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                      | [24]         | -69.528.966        | -60.609.727        |
| Net dönem karı veya zararı                                                                |              | -156.020.738       | -8.919.239         |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                 |              | <b>265.023.029</b> | <b>333.684.223</b> |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>                                                |              | <b>454.090.685</b> | <b>613.476.474</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2024 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

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

|                                                                 | Dipnot<br>No | 01.01.2024<br>31.12.2024 | 01.01.2023<br>31.12.2023 | 01.10.2024<br>31.12.2024 | 01.10.2023<br>31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu</b>                                   |              |                          |                          |                          |                          |
| Hasılat                                                         | [25]         | 78.191.047               | 20.085.148               | 611.210                  | 18.528.032               |
| Satışların maliyeti                                             | [25]         | -160.967.237             | -27.138.906              | -3.350.111               | -27.138.906              |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>                     |              | <b>-82.776.190</b>       | <b>-7.053.758</b>        | <b>-2.738.901</b>        | <b>-8.610.874</b>        |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                           |              | <b>-82.776.190</b>       | <b>-7.053.758</b>        | <b>-2.738.901</b>        | <b>-8.610.874</b>        |
| Genel yönetim giderleri                                         | [26]         | -12.440.257              | -12.374.406              | -2.772.151               | -3.628.117               |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                              | [27]         | 13.641.166               | 13.428.154               | 13.426.807               | -307.004                 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                              | [27]         | -800.906                 | -2.655.825               | -59.753                  | 9.608                    |
| <b>ESAS FAALİYET KARİ/ZARARI</b>                                |              | <b>-82.376.187</b>       | <b>-8.655.835</b>        | <b>7.856.002</b>         | <b>-12.536.387</b>       |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                               | [28]         | –                        | 13.303.539               | –                        | 13.303.539               |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler                               | [28]         | -8.243.798               | –                        | -8.243.798               | –                        |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>             |              | <b>-90.619.985</b>       | <b>4.647.704</b>         | <b>-387.796</b>          | <b>767.152</b>           |
| Finansman gelirleri                                             | [29]         | 8.846.035                | 520.716                  | 2.950.458                | 93.931                   |
| Finansman giderleri                                             | [29]         | -48.443.923              | -16.915.161              | 2.825.173                | -15.168.261              |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)                     | [30]         | 20.361.550               | -18.213.380              | 15.615.929               | -17.778.735              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ/ZARARI</b>          |              | <b>-109.856.323</b>      | <b>-29.960.121</b>       | <b>21.003.764</b>        | <b>-32.085.913</b>       |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>               |              | <b>-46.164.415</b>       | <b>21.040.882</b>        | <b>-36.799.268</b>       | <b>23.493.965</b>        |
| • Dönem vergi gideri/geliri                                     |              | –                        | –                        | –                        | –                        |
| • Ertelenmiş vergi gideri/geliri                                | [16]         | -46.164.415              | 21.040.882               | -36.799.268              | 23.493.965               |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ/ZARARI</b>                 |              | <b>-156.020.738</b>      | <b>-8.919.239</b>        | <b>-15.795.504</b>       | <b>-8.591.948</b>        |
| <b>DÖNEM KARİ/ZARARI</b>                                        |              | <b>-156.020.738</b>      | <b>-8.919.239</b>        | <b>-15.795.504</b>       | <b>-8.591.948</b>        |
| <b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>                            |              | <b>-156.020.738</b>      | <b>-8.919.239</b>        | <b>-15.795.504</b>       | <b>-8.591.948</b>        |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |              | <b>-1,0401</b>           | <b>-0,1784</b>           | <b>-0,1053</b>           | <b>-0,1718</b>           |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                     | [31]         | -1,0401                  | -0,1784                  | -0,1053                  | -0,1718                  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>         |              | <b>-165.144</b>          | <b>34.246</b>            | <b>64.247</b>            | <b>33.331</b>            |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | [17]         | -219.068                 | 29.971                   | 10.323                   | 40.335                   |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer             |              |                          |                          |                          |                          |
| Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler                                |              | 53.924                   | 4.275                    | 53.924                   | -7.004                   |
| • Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                              | [16]         | 53.924                   | 4.275                    | 53.924                   | -7.004                   |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                     |              | <b>-165.144</b>          | <b>34.246</b>            | <b>64.247</b>            | <b>33.331</b>            |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                    |              | <b>-156.185.882</b>      | <b>-8.884.993</b>        | <b>-15.731.257</b>       | <b>-8.558.617</b>        |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 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      | 327.230.417               | 1.534.532                            | 29.717                                                                                       | 1.534.455                          | -132.857.951                        | 38.630.297               | 38.630.297              | 286.101.467  |
| Transferler                                | -               | -                         | -                                    | -                                                                                            | -                                  | 38.630.297                          | -38.630.297              | -                       | -            |
| Toplam Kapsamlı Gelir /Gider               | -               | -                         | -                                    | 34.246                                                                                       | 22.849.822                         | 13.908.802                          | -8.919.239               | 27.873.631              | 27.873.631   |
| Dönem Karı/Zararı                          | -               | -                         | -                                    | -                                                                                            | 22.849.822                         | 13.908.802                          | -8.919.239               | 27.839.385              | 27.839.385   |
| Diğer Kapsamlı Gelir /Gider [22]           | -               | -                         | -                                    | 34.246                                                                                       | -                                  | -                                   | -                        | 34.246                  | 34.246       |
| 7440 sy kanun kapsamında stok affı [21,22] | -               | -                         | -                                    | -                                                                                            | -                                  | 19.709.125                          | -                        | 19.709.125              | 19.709.125   |
| 31.12.2023                                 | 50.000.000      | 327.230.417               | 1.534.532                            | 63.963                                                                                       | 24.384.277                         | -60.609.727                         | -8.919.239               | 333.684.223             | 333.684.223  |
| 01.01.2024                                 | 50.000.000      | 327.230.417               | 1.534.532                            | 63.963                                                                                       | 24.384.277                         | -60.609.727                         | -8.919.239               | 333.684.223             | 333.684.223  |
| Sermaye artırım                            | 100.000.000     | 9.334.380                 | 580.706                              | -                                                                                            | -                                  | -                                   | -                        | 109.915.086             | 109.915.086  |
| Transferler                                | -               | -                         | -                                    | -                                                                                            | -                                  | -8.919.239                          | 8.919.239                | -                       | -            |
| Toplam Kapsamlı Gelir /Gider               | -               | -                         | -                                    | -165.144                                                                                     | -22.390.398                        | -                                   | -156.020.738             | -178.576.280            | -178.576.280 |
| Dönem Karı/Zararı                          | -               | -                         | -                                    | -                                                                                            | -22.390.398                        | -                                   | -156.020.738             | -178.411.136            | -178.411.136 |
| Diğer Kapsamlı Gelir /Gider [22]           | -               | -                         | -                                    | -165.144                                                                                     | -                                  | -                                   | -                        | -165.144                | -165.144     |
| 31.12.2024                                 | 150.000.000     | 336.564.797               | 2.115.238                            | -101.181                                                                                     | 1.993.879                          | -69.528.966                         | -156.020.738             | 265.023.029             | 265.023.029  |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

01 Ocak – 31 Aralık 2024 Dönemi Nakit Akış Tablosu

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

|                                                                                                     | Dipnot<br>No | 1.01.2024<br>31.12.2024 | 1.01.2023<br>31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                   |              | <b>23.556.555</b>       | <b>-105.140.466</b>     |
| <b>Dönem Karı/Zararı</b>                                                                            |              | <b>-156.020.738</b>     | <b>-8.919.239</b>       |
| Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)                                                       |              | -156.020.738            | -8.919.239              |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                      |              | <b>31.727.540</b>       | <b>-54.268.005</b>      |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                    | [13,14,26]   | 98.528                  | 65.237                  |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                     | [27]         | –                       | -18.861.239             |
| • Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                              |              | –                       | -18.861.239             |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                  | [17]         | -249.380                | -53.802                 |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                |              | -281.593                | -201.672                |
| • Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                    |              | 32.213                  | 147.870                 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                | [6,28]       | -139.422                | -1.460.216              |
| • Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                             |              | 885.631                 | 2.633.650               |
| • Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                             |              | -1.025.053              | -4.093.866              |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                   |              | 8.243.798               | -13.303.539             |
| • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler |              | 8.243.798               | -13.303.539             |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler                                                        | [16]         | 46.164.414              | -20.654.446             |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler                                                      |              | -22.390.398             | –                       |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                  |              | <b>147.348.752</b>      | <b>-83.209.240</b>      |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                          | [8]          | 18.312.592              | -17.729.778             |
| • İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                  |              | 18.312.592              | -17.729.778             |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                      |              | 1.040.041               | -7.705.163              |
| • İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)              |              | 1.040.041               | -7.705.163              |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                             | [11]         | 138.452.049             | -76.955.164             |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)                                                           | [15]         | 51.797.278              | -42.745.196             |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                            | [8]          | 55.070.215              | -32.232.315             |
| • İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                              |              | 62.376.626              | -51.175                 |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                      |              | -7.306.411              | -32.181.140             |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                      |              | -1.321.582              | 10.429.535              |
| • İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                          |              | -4.855.723              | 10.019.493              |
| • İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                  |              | 3.534.141               | 410.042                 |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)                                                              | [15]         | -116.001.841            | 83.728.841              |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                    |              | <b>23.055.554</b>       | <b>-146.396.484</b>     |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)                                                         |              | 501.001                 | 41.256.018              |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

01 Ocak – 31 Aralık 2024 Dönemi Nakit Akış Tablosu

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

|                                                                                                           | Dipnot<br>No | 1.01.2024<br>31.12.2024 | 1.01.2023<br>31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                             |              | <b>-78.045.894</b>      | <b>-13.695.635</b>      |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                            | [13,14]      | -37.132.064             | -6.830.645              |
| • Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                |              | -37.132.064             | -6.830.645              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                          | [12]         | -40.913.830             | -6.864.990              |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                           |              | <b>57.133.825</b>       | <b>107.289.458</b>      |
| Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri                            |              | 109.915.086             | –                       |
| • Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri                                                              |              | 9.915.086               | –                       |
| • Diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri                                 |              | 100.000.000             | –                       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                  | [6]          | 27.902.429              | 107.289.458             |
| • Kredilerden nakit girişleri                                                                             |              | 27.902.429              | 107.165.347             |
| • Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri                                                          |              | –                       | 124.111                 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                  | [6]          | -80.683.690             | –                       |
| • Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                          |              | -80.683.690             | –                       |
| <b>Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b> |              | <b>2.644.486</b>        | <b>-11.546.643</b>      |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                     |              | <b>–</b>                | <b>–</b>                |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>                                                    |              | <b>2.644.486</b>        | <b>-11.546.643</b>      |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                            | [5]          | <b>464.753</b>          | <b>20.175.175</b>       |
| <b>Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi</b>                                                              |              | <b>-501.000</b>         | <b>-8.163.779</b>       |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                               | [5]          | <b>2.608.239</b>        | <b>464.753</b>          |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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;

|                                                                    | 31.12.2024         |                | 31.12.2023        |                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                                    | Hisse<br>Tutarı    | Hisse<br>Oranı | Hisse<br>Tutarı   | Hisse<br>Oranı |
| İbrahim Ekşi                                                       | 23.265.000         | 15,51%         | 7.755.000         | 15,51%         |
| Mustafa Ekşi                                                       | 7.005.015          | 4,67%          | 2.335.005         | 4,67%          |
| Eyüp Ekşi                                                          | 5.504.985          | 3,67%          | 1.834.995         | 3,67%          |
| Mehmet Akif Ekşi                                                   | 5.499.990          | 3,67%          | 1.833.330         | 3,67%          |
| İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi<br>Portföy Yönetimi A.Ş. | 5.250.000          | 3,50%          | 1.750.000         | 3,50%          |
| Halka açık hisseler                                                | 103.475.010        | 68,98%         | 34.491.670        | 68,98%         |
| <b>Toplam</b>                                                      | <b>150.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>50.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

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

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket 250.000.000 TL(iki yüz elli milyon Türk Lirası) olan kayıtlı sermaye tavanının 750.000.0000 TL(Yedi yüz elli milyon Türk Lirası)'ye artırılmasına,
- Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,
- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline,

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

- Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve konunun yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına oybirliği ile karar vermiştir. 02/12/2024 tarihinde T.C. Ticaret Bakanlığı izni alınmış olup, 25/12/2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kayıtlı sermaye tavanı artırımı için onay alınmıştır.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 6 kişidir. (31.12.2023: 13 Kişi).

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

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

Idealist GYO – Idealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 31 Aralık 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 ilişkideki finansal tabloları, 28 Şubat 2025 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişkideki 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)'dir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2.1.4. Netleştirme/Mahsup

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

### 2.1.5. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

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

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 30 Eylül 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:

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| Tarih      | TÜFE     | Düzeltilme Katsayısı |
|------------|----------|----------------------|
| 2004       | 113,86   | 23,58                |
| 2005       | 122,65   | 21,89                |
| 2006       | 134,49   | 19,96                |
| 2007       | 145,77   | 18,42                |
| 2008       | 160,44   | 16,73                |
| 2009       | 170,91   | 15,71                |
| 2010       | 181,85   | 14,76                |
| 2011       | 200,85   | 13,37                |
| 2012       | 213,23   | 12,59                |
| 2013       | 229,01   | 11,72                |
| 2014       | 247,72   | 10,84                |
| 2015       | 269,54   | 9,96                 |
| 2016       | 292,54   | 9,18                 |
| 2017       | 327,41   | 8,20                 |
| 2018       | 393,88   | 6,82                 |
| 2019       | 440,50   | 6,09                 |
| 2020       | 504,81   | 5,32                 |
| 2021       | 686,95   | 3,91                 |
| 2022       | 1.128,45 | 2,38                 |
| 2023       | 1.859,38 | 1,44                 |
| 31.12.2024 | 2.684,55 | 1,00                 |

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

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Aralık 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 Aralık 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 Aralık 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 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:

- Bir TMS/IFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya
- 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:

- Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya

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

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

## **2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

### **2.3.1. Hasılat**

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

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

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

### **2.3.2. Stoklar**

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

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

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

### **2.3.3. Hazır Değerler**

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

### 2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda 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) |
|--------------------|--------------------|
| Taşıtlar           | 10 Yıl             |
| Demirbaşlar        | 3-15 Yıl           |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 2.3.12. Vergilendirme

#### Kurumlar Vergisi

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

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

b. Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.

Bu düzenlemenin yürürlük tarihi 1 Ocak 2025'tir.

### 2.3.13. Ertelenen Vergi

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

Şirket ertelenen vergi hesaplamasında kar dağıtımı yapılmayacağı varsayımıyla İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' kurumlar vergisi %30 oranını, İdealist İnşaat İş Ortaklığı LTD ŞTİ'de ise %25 olarak esas almıştır.

### 2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

#### Tanımlanan fayda planı:

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### Tanımlanan katkı planları:

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

### 2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

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

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

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

### 2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

#### 2.3.1. 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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

| Kur | 31.12.2024 |         | 31.12.2023 |         |
|-----|------------|---------|------------|---------|
|     | Alış       | Satış   | Alış       | Satış   |
| USD | 35,2803    | 35,3438 | 29,4382    | 29,4913 |
| EUR | 36,7362    | 36,8024 | 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,
- 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

- 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,

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

### 2.3.6. 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.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

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

|                                             | 31.12.2024 | 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
- Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Gelir Oranı: %22
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 53.430.000 TL - Yüklenici Payı Gelir Oranı: %78

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

| İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı | 31.12.2024  | 31.12.2023  |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dönen varlıklar                             | 24.890.790  | 241.806.228 |
| Duran varlıklar                             | 12.285.884  | 21.069.942  |
| Yükümlülükler                               | 72.620.762  | 201.749.253 |
| Gelirler                                    | 7.403.599   | 62.516.365  |
| Giderler                                    | -17.574.364 | -10.439.006 |

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|---------------|------------------|----------------|
| Kasa          | 65.101           | 26.181         |
| Bankalar      | 2.543.137        | 438.572        |
| <b>Toplam</b> | <b>2.608.238</b> | <b>464.753</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|-----------------|------------------|----------------|
| Vadesiz mevduat | 65.211           | 438.572        |
| Vadeli mevduat  | 2.477.926        | —              |
| <b>Toplam</b>   | <b>2.543.137</b> | <b>438.572</b> |

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir;

| 31.12.2024        | Tutar            | Faiz Oranı | Vade      |
|-------------------|------------------|------------|-----------|
| TL Vadeli mevduat | 2.472.628        | 38,00%     | 1.01.2025 |
| TL Vadeli mevduat | 5.298            | 3,65%      | 1.01.2025 |
| <b>Toplam</b>     | <b>2.477.926</b> |            |           |

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

## 6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Banka kredileri | 16.025.186        | 61.354.157        |
| • Anapara       | 15.652.838        | 58.038.816        |
| • İşlemiş faiz  | 372.348           | 3.315.341         |
| <b>Toplam</b>   | <b>16.025.186</b> | <b>61.354.157</b> |

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Banka kredileri | 59.225.865        | 31.976.141        |
| • Anapara       | 58.573.160        | 31.197.616        |
| • İşlemiş faiz  | 652.705           | 778.525           |
| <b>Toplam</b>   | <b>59.225.865</b> | <b>31.976.141</b> |

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.12.2024       | 31.12.2023        |
|-----------------|------------------|-------------------|
| Banka kredileri | 3.008.079        | 38.628.185        |
| <b>Toplam</b>   | <b>3.008.079</b> | <b>38.628.185</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

| 31.12.2024    | Anapara           | Faiz Oranı %  | Vade          |
|---------------|-------------------|---------------|---------------|
| TL krediler   | 22.623.763        | 41,95 - 75,09 | 0-3 ay arası  |
| TL krediler   | 17.762.166        | 41,95 - 75,09 | 3-6 ay arası  |
| TL krediler   | 18.137.689        | 43,47 - 51,14 | 6-9 ay arası  |
| TL krediler   | 15.130.387        | 42,00 - 51,00 | 9-12 ay arası |
| TL krediler   | 3.580.072         | 41,95 - 46,53 | 1 yıl ve üstü |
| <b>Toplam</b> | <b>77.234.077</b> |               |               |

  

| 31.12.2023    | Anapara            | Faiz Oranı %  | Vade         |
|---------------|--------------------|---------------|--------------|
| TL krediler   | 127.864.617        | 11,98 - 58,00 | 0-3 ay arası |
| <b>Toplam</b> | <b>127.864.617</b> |               |              |

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|                 | 31.12.2024        | 31.12.2023         |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| Banka kredileri | 98.124.186        | 187.840.139        |
| • 0-3 Ay        | 32.239.677        | 54.007.371         |
| • 3-12 Ay       | 62.143.656        | 74.359.185         |
| • 1-5 Yıl       | 3.740.853         | 59.473.582         |
| <b>Toplam</b>   | <b>98.124.186</b> | <b>187.840.139</b> |

## 7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                      | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|----------------------|---------------|----------------|
| Kredi kartı borçları | 71.729        | 178.691        |
| <b>Toplam</b>        | <b>71.729</b> | <b>178.691</b> |

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|---------------|---------------|----------------|
| 0-3 Ay        | 71.729        | 178.691        |
| <b>Toplam</b> | <b>71.729</b> | <b>178.691</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                 | 31.12.2024     | 31.12.2023        |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Ticari Alacaklar                                | 344.429        | 18.657.020        |
| • İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 344.429        | 18.657.020        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>344.429</b> | <b>18.657.020</b> |

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                         | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar                                          | 75.266.467        | 20.196.251        |
| • İlişkili taraflara ticari borçlar                     | 62.376.626        | -                 |
| • İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar             | 12.889.841        | 20.196.251        |
| Ertelenmiş faiz giderleri (-)                           | -                 | -885.630          |
| • İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri | -                 | -885.630          |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>75.266.467</b> | <b>19.310.621</b> |

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

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 0-3 ay        | 62.376.626        | 2.980.057         |
| 3-12 ay       | 12.889.841        | 7.860.022         |
| 1-5 yıl       | -                 | 9.356.172         |
| <b>Toplam</b> | <b>75.266.467</b> | <b>20.196.251</b> |

### 9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                      | 31.12.2024     | 31.12.2023       |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Personel ücret borçları              | 357.107        | 1.007.356        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 68.728         | 302.573          |
| <b>Toplam</b>                        | <b>425.835</b> | <b>1.309.929</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024     | 31.12.2023       |
|---------------|----------------|------------------|
| 0-3 Ay        | 425.835        | 1.309.929        |
| <b>Toplam</b> | <b>425.835</b> | <b>1.309.929</b> |

**10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| KDV iadelerinden alacaklar     | 1.379.367        | 44.059         |
| Verilen depozito ve teminatlar | 99.574           | 12.207         |
| Muhtelif alacaklar             | 43.017           | 62.106         |
| <b>Toplam</b>                  | <b>1.521.958</b> | <b>118.372</b> |

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 34.711        | 39.418        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>34.711</b> | <b>39.418</b> |

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 31.12.2024       | 31.12.2023        |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 5.277.580        | 10.133.303        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>5.277.580</b> | <b>10.133.303</b> |

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024       | 31.12.2023        |
|---------------|------------------|-------------------|
| 0-3 ay        | 5.277.580        | 10.133.303        |
| <b>Toplam</b> | <b>5.277.580</b> | <b>10.133.303</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

|                   | 31.12.2024        | 31.12.2023         |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| Yarı mamuller (*) | –                 | 159.124.049        |
| Mamuller (*)      | 35.043.470        | 14.371.470         |
| <b>Toplam</b>     | <b>35.043.470</b> | <b>173.495.519</b> |

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

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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         | 31.12.2024         |
|------------------|--------------------|-------------------|----------|-------------------|--------------------|
| Arsa ve araziler | 145.769.139        | 7.760.825         | –        | -1.329.964        | 152.200.000        |
| Binalar          | 117.870.829        | 33.153.004        | –        | -6.913.833        | 144.110.000        |
| <b>Toplam</b>    | <b>263.639.968</b> | <b>40.913.829</b> | <b>–</b> | <b>-8.243.797</b> | <b>296.310.000</b> |

  

|                  | 01.01.2023         | Girişler          | Çıkışlar | Değerleme         | 31.12.2023         |
|------------------|--------------------|-------------------|----------|-------------------|--------------------|
| Arsa ve araziler | 130.843.413        | 10.531.379        | –        | 4.394.347         | 145.769.139        |
| Binalar          | 108.961.637        | –                 | –        | 8.909.192         | 117.870.829        |
| <b>Toplam</b>    | <b>239.805.050</b> | <b>10.531.379</b> | <b>–</b> | <b>13.303.539</b> | <b>263.639.968</b> |

  

|                          |                    |                   |          |                   |                    |
|--------------------------|--------------------|-------------------|----------|-------------------|--------------------|
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>239.805.050</b> | <b>10.531.379</b> | <b>–</b> | <b>13.303.539</b> | <b>263.639.968</b> |
|--------------------------|--------------------|-------------------|----------|-------------------|--------------------|

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak 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 286.843.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

|                                     | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı bina, ofis, daireler | 144.110.000        | 117.870.829        |
| Yatırım amaçlı arsalar              | 152.200.000        | 145.769.139        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>296.310.000</b> | <b>263.639.968</b> |

|                                      | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı                           | 263.639.968        | 239.805.050        |
| İlaveler                             | 40.913.829         | 10.531.379         |
| Çıkışlar                             | -                  | -                  |
| Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı) | -8.243.797         | 13.303.539         |
| <b>Dönem sonu</b>                    | <b>296.310.000</b> | <b>263.639.968</b> |

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

|                  | 31.12.2024        |                      | 31.12.2023        |                      |
|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                  | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Binalar          | Pazar Yaklaşımı   | 144.110.000          | Pazar Yaklaşımı   | 117.870.829          |
| Arsa ve araziler | Maliyet Yaklaşımı | 152.200.000          | Maliyet Yaklaşımı | 145.769.139          |
| <b>Toplam</b>    |                   | <b>296.310.000</b>   |                   | <b>263.639.968</b>   |

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| 31.12.2024       |                      |          |                    |                    |
|------------------|----------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Gayrimenkul Adı  | Gerçeğe Uygun Değeri | 1.Seviye | 2.Seviye           | 3.Seviye           |
| Arsa ve araziler | 152.200.000          | -        | -                  | 152.200.000        |
| Binalar          | 144.110.000          | -        | 144.110.000        | -                  |
| <b>Toplam</b>    | <b>296.310.000</b>   | <b>-</b> | <b>144.110.000</b> | <b>152.200.000</b> |

  

| 31.12.2023       |                      |          |                    |                    |
|------------------|----------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Gayrimenkul Adı  | Gerçeğe Uygun Değeri | 1.Seviye | 2.Seviye           | 3.Seviye           |
| Arsa ve araziler | 145.769.139          | -        | -                  | 145.769.139        |
| Binalar          | 117.870.829          | -        | 117.870.829        | -                  |
| <b>Toplam</b>    | <b>263.639.968</b>   | <b>-</b> | <b>117.870.829</b> | <b>145.769.139</b> |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

| Maddi Duran Varlıklar      | 01.01.2024       | Girişler          | Çıkışlar | 31.12.2024        |
|----------------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|
| Taşıtlar                   | 652.416          | –                 | –        | 652.416           |
| Demirbaşlar                | 525.173          | 47.600            | –        | 572.773           |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 6.863.232        | 37.086.819        | –        | 43.950.051        |
| <b>Toplam</b>              | <b>8.040.821</b> | <b>37.134.419</b> | <b>–</b> | <b>45.175.240</b> |

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2024      | Girişler        | Çıkışlar | 31.12.2024      |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------------|
| Taşıtlar                | -101.187        | -39.230         | –        | -140.417        |
| Demirbaşlar             | -317.874        | -61.653         | –        | -379.527        |
| <b>Toplam</b>           | <b>-419.061</b> | <b>-100.883</b> | <b>–</b> | <b>-519.944</b> |

|                          |                  |                   |          |                   |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>7.621.760</b> | <b>37.033.536</b> | <b>–</b> | <b>44.655.296</b> |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|

| Maddi Duran Varlıklar      | 01.01.2023       | Girişler         | Çıkışlar | 31.12.2023       |
|----------------------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| Taşıtlar                   | 652.416          | –                | –        | 652.416          |
| Demirbaşlar                | 345.045          | 180.128          | –        | 525.173          |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 212.716          | 6.650.516        | –        | 6.863.232        |
| <b>Toplam</b>              | <b>1.210.177</b> | <b>6.830.644</b> | <b>–</b> | <b>8.040.821</b> |

| Birikmiş Amortisman (-) | 01.01.2023      | Girişler       | Çıkışlar | 31.12.2023      |
|-------------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------|
| Taşıtlar                | -62.063         | -39.124        | –        | -101.187        |
| Demirbaşlar             | -291.762        | -26.112        | –        | -317.874        |
| <b>Toplam</b>           | <b>-353.825</b> | <b>-65.236</b> | <b>–</b> | <b>-419.061</b> |

|                          |                |                  |          |                  |
|--------------------------|----------------|------------------|----------|------------------|
| <b>Net Defter Değeri</b> | <b>856.352</b> | <b>6.765.408</b> | <b>–</b> | <b>7.621.760</b> |
|--------------------------|----------------|------------------|----------|------------------|

Taşıtların hurda değeri 53.320 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değeri 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

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

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 | 31.12.2024     |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------------|
| Haklar                        | 49.971         | -        | -        | 49.971         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>49.971</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>49.971</b>  |
| Birikmiş Amortisman (-)       | 01.01.2024     | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2024     |
| Haklar                        | -49.971        | -        | -        | -49.971        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-49.971</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-49.971</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2023     | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2023     |
| Haklar                        | 49.971         | -        | -        | 49.971         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>49.971</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>49.971</b>  |
| Birikmiş Amortisman (-)       | 01.01.2023     | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2023     |
| Haklar                        | -49.971        | -        | -        | -49.971        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-49.971</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-49.971</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>       |

31 Aralık 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;

|                                                  | 31.12.2024        | 31.12.2023         |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan) | 49.448.500        | 102.869.293        |
| Verilen sipariş avansları                        | 2.782.437         | 1.153.797          |
| Gelecek aylara ait sigorta giderleri             | 11.164            | 16.289             |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>52.242.101</b> | <b>104.039.379</b> |

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 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                          | 31.12.2024 | 31.12.2023         |
|--------------------------|------------|--------------------|
| Alınan sipariş avansları |            | 116.001.841        |
| <b>Toplam</b>            | <b>–</b>   | <b>116.001.841</b> |

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

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024 | 31.12.2023         |
|---------------|------------|--------------------|
| 3-12 ay       | –          | 116.001.841        |
| <b>Toplam</b> | <b>–</b>   | <b>116.001.841</b> |

## 16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                  | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
|------------------|----------------|---------------|
| Stopaj ödemeleri | 578.625        | 21.502        |
| Diğer            | –              | 299           |
| <b>Toplam</b>    | <b>578.625</b> | <b>21.801</b> |

### Kurumlar Vergisi

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

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır.
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacaktır.
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 12.02.2025 ve E-64088382-045-29964 sayılı yazısına istinaden ertelenen vergi hesaplamasında 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisinin dağıtılmamış kârlara (geçmiş yıllar kârları veya zararlarına), 2024 yılına ait etkinin ise kâr veya zarara yansıtılabileceği belirtilmiştir.

| 31.12.2024                              | Geçici Fark  | Varlık            | Yükümlülük        |
|-----------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stok maliyet düzeltmeleri               | -223.162.822 | 64.720.936        | –                 |
| Stok değer düşüklüğü karşılıkları       | –            | –                 | –                 |
| Maddi duran varlık düzeltmeleri         | 2.702.124    | –                 | 820.101           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri | 296.310.000  | –                 | 88.893.000        |
| Dava karşılıkları                       | 296.829      | 89.049            | –                 |
| Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi | 423.975      | 127.193           | –                 |
| Finansal borç düzeltmeleri              | 1.025.053    | 296.314           | –                 |
| <b>Toplam</b>                           |              | <b>65.233.492</b> | <b>89.713.101</b> |
| <b>NET</b>                              |              | <b>–</b>          | <b>24.479.609</b> |

| 31.12.2023                              | Geçici Fark | Varlık            | Yükümlülük |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Stok maliyet düzeltmeleri               | -82.961.447 | 20.740.361        | –          |
| Stok değer düşüklüğü karşılıkları       | –           | –                 | –          |
| Maddi duran varlık düzeltmeleri         | -246.739    | 61.686            | –          |
| Reeskont düzeltmeleri                   | –           | –                 | –          |
| İzin karşılıkları düzeltmesi            | –           | –                 | –          |
| Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi | –           | –                 | –          |
| Finansal borç düzeltmeleri              | 3.315.341   | 828.835           | –          |
| <b>Toplam</b>                           |             | <b>21.630.882</b> | <b>–</b>   |
| <b>NET</b>                              |             | <b>21.630.882</b> | <b>–</b>   |

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

|                                                    | 01.01.2024         | 01.01.2023        |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                    | 31.12.2024         | 31.12.2023        |
| Cari Dönem Vergi Karşılığı                         | –                  | –                 |
| Ertelenmiş Vergi                                   | -46.164.415        | 19.642.605        |
| • Dönem Başı Ertelenen Vergi                       | -21.630.882        | -1.984.002        |
| • Dönem Sonu Ertelenen Vergi                       | -24.479.609        | 21.630.882        |
| • Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi | -53.924            | -4.275            |
| • TMS 29 cari ölçüm etkisi                         | –                  | 1.398.277         |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>-46.164.415</b> | <b>21.040.882</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

**17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Personel izin ücret karşılıkları | —              | 52.909         |
| Dava karşılıkları                | 296.829        | 264.616        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>296.829</b> | <b>317.525</b> |

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------|----------------|----------------|
| 3-12 Ay       | 296.829        | 317.525        |
| <b>Toplam</b> | <b>296.829</b> | <b>317.525</b> |

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılıkları | 423.975        | 433.591        |
| <b>Toplam</b>                | <b>423.975</b> | <b>433.591</b> |

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %52,58 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %55,58 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

|                                     | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Çalışma süresi                      | Emeklilik Tarihi | Emeklilik Tarihi |
| Zam Oranı                           | 52,58%           | 50,75%           |
| Tazminat almadan ayrılanların oranı | 0,00%            | 0,00%            |
| İskonto Oranı                       | 55,58%           | 53,75%           |
| Kıdem tazminatı tavanı              | 41.828           | 35.058           |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

|                                    | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı kıdem tazminatı         | 300.315        | 195.842        |
| İşten ayrılanlara yapılan ödemeler | -285.022       | -49.107        |
| Cari hizmet maliyeti               | 142.397        | 118.537        |
| Faiz maliyeti                      | 86.539         | 74.041         |
| Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)   | 179.746        | -38.998        |
| TMS 29 cari ölçüm etkisi           | –              | 133.276        |
| <b>Dönem Sonu Kıdem Tazminatı</b>  | <b>423.975</b> | <b>433.591</b> |

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

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|                | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|----------------|------------------|------------------|
| 0-3 Ay         | 88.190           | –                |
| 1-5 Yıl        | –                | 211.645          |
| 5 Yıl ve üzeri | 2.762.792        | 2.593.064        |
| <b>Toplam</b>  | <b>2.850.982</b> | <b>2.804.708</b> |

**18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV  | 20.751.858        | 23.747.601        |
| <b>Toplam</b> | <b>20.751.858</b> | <b>23.747.601</b> |

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                              | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Ödenecek vergiler ve fonlar  | 4.566.502        | 143.620        |
| Ödenecek diğer yükümlülükler | –                | 4.647          |
| <b>Toplam</b>                | <b>4.566.502</b> | <b>148.267</b> |

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

|               | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|---------------|------------------|----------------|
| 0-3 ay        | 4.566.502        | 143.620        |
| 3-12 ay       | –                | 4.647          |
| <b>Toplam</b> | <b>4.566.502</b> | <b>148.267</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

**19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                                                                                      | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen teminat mektupları                                                                                           | 13.850.700         | 10.985.059         |
| Verilen kefaletler                                                                                                   | –                  | 1.637.255          |
| Gayrimenkul ipotekleri                                                                                               | 286.843.750        | 381.511.880        |
| <b>Toplam TL Karşılığı</b>                                                                                           | <b>300.694.450</b> | <b>394.134.194</b> |
|                                                                                                                      | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
| A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler                                                                   | 300.694.450        | 394.134.194        |
| 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                                               | –                  | –                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                        | <b>300.694.450</b> | <b>394.134.194</b> |
|                                                                                                                      | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
| Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı                                                                        | 0%                 | 0%                 |

Koşullu varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

**20. ÖDENMİŞ SERMAYE**

|                                           | 31.12.2024         |                | 31.12.2023        |                |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                           | Hisse Tutarı       | Hisse Oranı    | Hisse Tutarı      | Hisse Oranı    |
| İbrahim Ekşi                              | 23.265.000         | 15,51%         | 7.755.000         | 15,51%         |
| Mustafa Ekşi                              | 7.005.015          | 4,67%          | 2.335.005         | 4,67%          |
| Eyüp Ekşi                                 | 5.504.985          | 3,67%          | 1.834.995         | 3,67%          |
| Mehmet Akif Ekşi                          | 5.499.990          | 3,67%          | 1.833.330         | 3,67%          |
| İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi | 5.250.000          | 3,50%          | 1.750.000         | 3,50%          |
| Portföy Yönetimi A.Ş.                     | 103.475.010        | 68,98%         | 34.491.670        | 68,98%         |
| Halka açık hisseler                       | 103.475.010        | 68,98%         | 34.491.670        | 68,98%         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>150.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>50.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

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

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

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

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

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

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

|                                            | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar | 395.425.363        | 459.069.196        |
| TMS/TFRS farkları                          | -58.860.566        | -131.838.779       |
| <b>Toplam</b>                              | <b>336.564.797</b> | <b>327.230.417</b> |

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 1.534.533 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Bunu takiben, 2024 yılı içerisinde 100.000.000 TL (100.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımları gerçekleştirilmiş ve bu payların satışını 6 Eylül 2024 tarihinde tamamlamıştır. Pay satışları sonrasında 580.804 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

|                                                 | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar | 1.005.932        | 663.405          |
| TMS/TFRS farkları                               | 1.109.306        | 871.127          |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>2.115.238</b> | <b>1.534.532</b> |

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

|                                                                                              | 31.12.2024      | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları                           | -155.105        | 63.963        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi | 53.924          | —             |
| <b>Toplam</b>                                                                                | <b>-101.181</b> | <b>63.963</b> |

**23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER**

|                                 | 31.12.2024       | 31.12.2023        |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Yasal yedekler / Yasal kayıtlar | 1.523.342        | 1.821.236         |
| TMS/TFRS farkları               | 11.113           | -286.780          |
| Özel fonlar / Yasal kayıtlar    | 431.463          | 20.000.069        |
| TMS/TFRS farkları               | 27.961           | 2.849.752         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>1.993.879</b> | <b>24.384.277</b> |

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 ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

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

### 24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

|                                   | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Geçmiş yıllar karları / zararları | -195.705.438       | -202.373.299       |
| TMS / TFRS Düzeltmeleri           | 126.176.472        | 141.763.572        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-69.528.966</b> | <b>-60.609.727</b> |

### 25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılatla ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

|                              | 01.01.2024         | 01.01.2023        |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
|                              | 31.12.2024         | 31.12.2023        |
| Kira gelirleri               | 2.420.810          | 2.133.305         |
| Gayrimenkul satış gelirleri  | 75.770.237         | 17.951.843        |
| <b>Brüt Satışlar</b>         | <b>78.191.047</b>  | <b>20.085.148</b> |
| Satışların maliyeti (-)      | -160.967.237       | -27.138.906       |
| <b>Brüt Satış Kar/Zararı</b> | <b>-82.776.190</b> | <b>-7.053.758</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

**26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

|                                     | 01.01.2024         | 01.01.2023         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
| Personel giderleri                  | -6.084.086         | -6.195.669         |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | -1.724.212         | -1.046.078         |
| Kira giderleri                      | -1.410.472         | -930.465           |
| Vergi, resim ve harçlar             | -1.080.892         | -1.357.140         |
| Abone ve aidat giderleri            | -1.027.206         | -882.960           |
| Yemek giderleri                     | -351.114           | -393.742           |
| Araç bakım ve onarım giderleri      | -47.684            | -78.256            |
| Borsa kotasyon giderleri            | -4.171             | -61.120            |
| Muhtelif giderler                   | -710.420           | -1.428.976         |
| <b>Toplam</b>                       | <b>-12.440.257</b> | <b>-12.374.406</b> |

**27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                             | 01.01.2024        | 01.01.2023        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
| Konusu kalmayan karşılıklar | –                 | 11.446.808        |
| Reeskont faiz gelirleri     | –                 | 885.628           |
| SGK teşvikleri              | 169.040           | 477.036           |
| Demirbaş satış karları      | 13.451.722        | –                 |
| Muhtelif gelirler           | 20.404            | 618.682           |
| <b>Toplam</b>               | <b>13.641.166</b> | <b>13.428.154</b> |

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                         | 01.01.2024      | 01.01.2023        |
|-------------------------|-----------------|-------------------|
|                         | 31.12.2024      | 31.12.2023        |
| Reeskont faiz giderleri | -613.408        | -2.135.837        |
| Karşılık giderleri      | -113.550        | -193.764          |
| Bağış ve yardımlar      | -62.739         | -261.998          |
| Veri ziyai ve cezaları  | –               | -24.113           |
| Muhtelif giderler       | -11.209         | -40.113           |
| <b>Toplam</b>           | <b>-800.906</b> | <b>-2.655.825</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

**28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDER**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı aşağıdaki gibidir;

|                                                   | 01.01.2024 | 01.01.2023        |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                   | 31.12.2024 | 31.12.2023        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları | –          | 13.303.539        |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>–</b>   | <b>13.303.539</b> |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı aşağıdaki gibidir;

|                                                    | 01.01.2024        | 01.01.2023 |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|
|                                                    | 31.12.2024        | 31.12.2023 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışları | -8.243.798        | –          |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>-8.243.798</b> | <b>–</b>   |

**29. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ**

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                               | 01.01.2024       | 01.01.2023     |
|-------------------------------|------------------|----------------|
|                               | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 8.846.035        | 520.716        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>8.846.035</b> | <b>520.716</b> |

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                  | 01.01.2024         | 01.01.2023         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
| Faiz giderleri                   | -47.698.332        | -15.903.053        |
| Komisyon giderleri               | -659.052           | -905.209           |
| Kıdem tazminatı faiz maliyetleri | -86.539            | -106.899           |
| <b>Toplam</b>                    | <b>-48.443.923</b> | <b>-16.915.161</b> |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### 30. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları detayları aşağıdaki gibidir;

|                                         | 01.01.2024        | 01.01.2023         |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                         | 31.12.2024        | 31.12.2023         |
| Parasal olmayan kalemler                |                   |                    |
| <b>Finansal durum tablosu kalemleri</b> | <b>-5.156.395</b> | <b>-23.519.079</b> |
| Stoklar                                 | 1.034.908         | 28.328.472         |
| Maddi duran varlıklar                   | 3.496.162         | 338.643            |
| Diğer alacaklar                         | 12.963            | 15.495             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller           | 86.546.713        | 97.415.695         |
| Özkaynaklar                             | -102.895.985      | -149.617.384       |
| Ertelenen vergi düzeltmesi              | 6.648.844         | —                  |
| Gelir tablosu kalemleri                 | 25.517.945        | 5.305.699          |
| <b>Toplam</b>                           | <b>20.361.550</b> | <b>-18.213.380</b> |

### 31. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

|                                        | 01.01.2024   | 01.01.2023 |
|----------------------------------------|--------------|------------|
|                                        | 31.12.2024   | 31.12.2023 |
| Dönem net kar/zararı                   | -156.020.738 | -8.919.239 |
| 1 Adet Hisse Değeri (TL)               | 1            | 1          |
| Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama) | 150.000.000  | 50.000.000 |
| Hisse başına kar / zarar               | -1,0401      | -0,1784    |

### 32. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                        | 31.12.2024         | 31.12.2023        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Verilen sipariş avansları                              | 49.448.500         | 281.887           |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.                                  | 49.448.500         | —                 |
| • E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş) | —                  | 281.887           |
| Diğer çeşitli borçlar (-)                              | 5.277.580          | -10.133.303       |
| • İdealist İnşaat Ltd. Şti.                            | 5.277.580          | -10.133.303       |
| Ticari borçlar (-)                                     | 62.376.626         | —                 |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.                                  | 62.376.626         | —                 |
| <b>Toplam (Net)</b>                                    | <b>117.102.706</b> | <b>-9.851.416</b> |

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraf - 31.12.2024 | Kira giderleri    | Taşeronlara<br>yaptırılan iş<br>giderleri | İnşaat malzeme<br>giderleri | Gayrimenkul<br>satışları | Toplam (NET)       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|
| İbrahim Ekşi                | -287.098          | -                                         | -                           | 922.318                  | 635.220            |
| Süleyman Ekşi               | -287.098          | -                                         | -                           | -                        | -287.098           |
| İsmail Hakkı Ekşi           | -287.098          | -                                         | -                           | -                        | -287.098           |
| Yektaş Eğitim A.Ş.          | -196.587          | -                                         | -                           | -                        | -196.587           |
| Ekşihan İnşaat A.Ş.         | -                 | -22.050.000                               | -2.860.340                  | -                        | -24.910.340        |
| Eyüp Ekşi                   | -                 | -                                         | -                           | 885.597                  | 885.597            |
| Mustafa Ekşi                | -                 | -                                         | -                           | 885.597                  | 885.597            |
| Mehmet Akif Ekşi            | -                 | -                                         | -                           | 891.928                  | 891.928            |
| <b>Toplam</b>               | <b>-1.057.882</b> | <b>-22.050.000</b>                        | <b>-2.860.340</b>           | <b>3.585.440</b>         | <b>-22.382.782</b> |

| İlişkili Taraf - 31.12.2023 | Kira giderleri  | Taşeronlara<br>yaptırılan iş<br>giderleri | İnşaat maliyetleri | Gayrimenkul<br>satışları | Toplam (NET)       |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Ekşihan İnşaat A.Ş.         | -               | -49.844.200                               | -                  | -                        | -49.844.200        |
| Yektaş Eğitim A.Ş.          | -118.629        | -                                         | -                  | -                        | -118.629           |
| İbrahim Ekşi                | -157.034        | -                                         | -                  | -                        | -157.034           |
| Süleyman Ekşi               | -157.034        | -                                         | -                  | -                        | -157.034           |
| İsmail Hakkı Ekşi           | -157.034        | -                                         | -                  | -                        | -157.034           |
| <b>Toplam</b>               | <b>-589.730</b> | <b>-49.844.200</b>                        | <b>-</b>           | <b>-</b>                 | <b>-50.433.930</b> |

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                            | 01.01.2024        | 01.01.2023        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                            | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | -1.002.676        | -1.247.043        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-1.002.676</b> | <b>-1.247.043</b> |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

**33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski:

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

| 31.12.2024                                                                                                                                       | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>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)                                                                          | -                | 344.429     | -               | 1.521.958   | 2.543.137               | 65.101 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       | -      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | 344.429     | -               | 1.521.958   | 2.543.137               | 65.101 |
| 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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -           | -               | -           | -                       | -      |

| 31.12.2023                                                                                                                                       | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>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)                                                                          | -                | 18.657.022  | -               | 118.372     | 438.572                 | 26.181 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                       | -      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | 18.657.022  | -               | 118.372     | 438.572                 | 26.181 |
| 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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | -                | -           | -               | -           | -                       | -      |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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;

| 31.12.2024                                  |                    |                        |                   |                   |                   |               |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
|                                             | Defter Değeri      | Nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa      | 3-12 ay arası     | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                    |                        |                   |                   |                   |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>78.330.859</b>  | <b>98.195.915</b>      | <b>32.311.406</b> | <b>62.143.656</b> | <b>3.740.853</b>  | <b>–</b>      |
| Finansal Borçlar                            | 78.259.130         | 98.124.186             | 32.239.677        | 62.143.656        | 3.740.853         | –             |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                | 71.729             | 71.729                 | 71.729            | –                 | –                 | –             |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                     |                    |                        |                   |                   |                   |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>80.544.047</b>  | <b>80.544.047</b>      | <b>67.654.206</b> | <b>12.889.841</b> | <b>–</b>          | <b>–</b>      |
| Ticari Borçlar                              | 75.266.467         | 75.266.467             | 62.376.626        | 12.889.841        | –                 | –             |
| Diğer Borçlar                               | 5.277.580          | 5.277.580              | 5.277.580         | –                 | –                 | –             |
| 31.12.2023                                  |                    |                        |                   |                   |                   |               |
|                                             | Defter Değeri      | Nakit çıkışlar toplamı | 3 aydan kısa      | 3-12 ay arası     | 1-5 yıl arası     | 5 yıldan uzun |
| <b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>            |                    |                        |                   |                   |                   |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>132.137.174</b> | <b>188.018.830</b>     | <b>54.186.062</b> | <b>74.359.185</b> | <b>59.473.582</b> | <b>–</b>      |
| Finansal Borçlar                            | 131.958.483        | 187.840.139            | 54.007.371        | 74.359.185        | 59.473.582        | –             |
| Diğer Finansal Yükümlülükler                | 178.691            | 178.691                | 178.691           | –                 | –                 | –             |
| <b>Beklenen Vadeler</b>                     |                    |                        |                   |                   |                   |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>29.443.924</b>  | <b>30.329.554</b>      | <b>13.113.360</b> | <b>7.860.022</b>  | <b>9.356.172</b>  | <b>–</b>      |
| Ticari Borçlar                              | 19.310.621         | 20.196.251             | 2.980.057         | 7.860.022         | 9.356.172         | –             |
| Diğer Borçlar                               | 10.133.303         | 10.133.303             | 10.133.303        | –                 | –                 | –             |

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

### Kur Riski:

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

### Duyarlılık Analizleri

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

### Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

### Sermaye Risk Yönetimi

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

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

|                               | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Toplam yükümlülükler          | 189.067.656        | 279.792.251        |
| Nakit ve nakit benzerleri (-) | -2.608.238         | -464.753           |
| <b>Net Borç</b>               | <b>186.459.418</b> | <b>279.327.498</b> |
| Toplam özsermaye              | 265.023.029        | 333.684.223        |
| <b>Toplam sermaye</b>         | <b>78.563.611</b>  | <b>54.356.725</b>  |
| <b>Borç/Sermaye</b>           | <b>237%</b>        | <b>514%</b>        |

### 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 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

|                               | Kayıtlı Değer |             | Gerçeğe Uygun Değeri |             |
|-------------------------------|---------------|-------------|----------------------|-------------|
|                               | 31.12.2024    | 31.12.2023  | 31.12.2024           | 31.12.2023  |
| <b>Finansal Varlıklar</b>     |               |             |                      |             |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 2.608.238     | 464.753     | 2.608.238            | 464.753     |
| <b>Finansal Yükümlülükler</b> |               |             |                      |             |
| Finansal borçlar              | 78.330.859    | 132.137.174 | 98.195.915           | 188.018.830 |
| Ticari borçlar                | 75.266.467    | 19.310.621  | 75.266.467           | 20.196.251  |

### 34. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

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

### 35. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                          | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                   | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)       | 2.608.238          | 464.753            |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                           | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)       | 331.353.469        | 437.135.487        |
| <b>C</b> 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                                                                                                             |                                               | 120.128.978        | 175.876.234        |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                   | <b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b> | <b>454.090.685</b> | <b>613.476.474</b> |
| <b>E</b> Finansal Borçlar                                                                                                   | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 78.259.130         | 131.958.483        |
| <b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 71.729             | 178.691            |
| <b>G</b> Finansal Kiralama Borçları                                                                                         | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | –                  | –                  |
| <b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)       | 5.277.580          | 10.133.303         |
| <b>İ</b> Özkaynaklar                                                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | 265.023.029        | 333.684.223        |
| Diğer Kaynaklar                                                                                                             |                                               | 105.459.217        | 137.521.774        |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                   | <b>Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)</b> | <b>454.090.685</b> | <b>613.476.474</b> |
| Diğer Finansal Bilgiler                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                   | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
| <b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)       |                    | –                  |
| <b>A2</b> 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)       | 2.477.926          | –                  |
| <b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)       | –                  | –                  |
| <b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)       | –                  | –                  |
| <b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)       | –                  | –                  |
| <b>C1</b> Yabancı İştirakler                                                                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)       | –                  | –                  |
| <b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                         | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)      | 9.800              | 9.800              |
| <b>J</b> Gayrinakdi Krediler                                                                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31           | –                  | –                  |
| <b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                  | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)       | –                  | –                  |
| <b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)       | 2.493.559          | 58.125             |

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili Düzenleme                    | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Asgari/Azami Oran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.22/(e)     | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(a) (b) | %73        | %71        | ≥ %51             |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(b)     | %1         | %0         | ≤ %49             |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(d)     | %0         | %0         | ≤ %49             |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(c)     | %0         | %0         | ≤ %20             |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                               | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.28/1(a)    | %0         | %0         | ≤ %10             |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.31         | %32        | %43        | ≤ %500            |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.24/(b)     | %1         | %0         | ≤ %10             |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ<br>Md.22/(1)     | %1         | %0         | ≤ %10             |