

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2007 Tarihli
Mali Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu**

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Genel

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 28.11.2007 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. 04.12.2007 tarih 6950 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin kayıtlı adresi "Bulgurlu Mah. Hanımseti Sk. No:34 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL"dur.

Şirketin Faaliyet Alanları

Şirket'in ana faaliyet konusu, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuştur.

İştirakler

Şirketin iştiraki yoktur.

Bağlı Ortaklıklar

Yoktur.

Müşterek Yönetime Tabi Teşebbüslerdeki Yatırımlar

Yoktur.

Şirketin Yıl İçinde Çalışan Ortalama Personel Sayısı

Şirket 2007 yılında kurulmuş olup henüz çalışanı bulunmamaktadır.

2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirketin mali tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

Mali Tabloların Hazırlama Esasları

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal mali tablolarını Yeni Türk Lirası cinsinden, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlamaktadır. Bu mali tablolar tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtların, Türk Lirasının genel satın alma gücüyle yeniden düzeltilmesini de içeren Uluslararası Muhasebe Standartları ve Uluslararası Muhasebe Komitesi açıklamalarını da içeren Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) uygunluk açısından gerekli düzeltme sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 15.11.2003 tarihli Seri XI, No:25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i 01.01.2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle; anılan tebliğin 717 inci maddesine göre; 01.01.2007 – 31.12.2007 hesap dönemine ait gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özsermaye değişim tablosu ile ilgili dipnotlar şirket 2007 yılında kurulmuş olduğundan karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

SPK, 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartlarına uygun mali tablo hazırlayan şirketler için 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla, 31.12.2007 tarihli mali tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Yeni Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Mali tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 20.12.2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

3.01 Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir.

3.02 Finansal Araçlar

Şirket, UMS 39, Finansal Araçlar'a uygun olarak yatırım amaçlı varlıkları bulunmadığından herhangi bir sınıflandırma yapmamıştır.

3.03 Faiz Geliri ve Gideri

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre değerlendirilmektedir.

3.04 Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacaklar müşterilere kullandırılan kredilerden bu alacaklar için ayrılan değer düşüklüğü karşılıklarının indirilmesi suretiyle mali tablolarda gösterilmektedir.

Şirket'in vadesi gelmiş ticari alacaklarını tahsil edemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile geri elde edilebilir değeri arasındaki fark, yani tahsil edilebilir teminatlar dahil tüm nakit akışının etkin faiz oranı kullanılarak hesaplanmış bugünkü değeridir. % 22 faiz oranı etkin faiz olarak dikkate alınmıştır.

Şüpheli alacak karşılığının ayrılmasından sonra gelişen olaylar sebebiyle karşılığın azaltılması gerekirse, karşılığın iptali gelir tablosunda karşılık giderlerine alacak verilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

3.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

3.06 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikteyse, aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

3.07 Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Şirketin kullandığı yıllık amortisman oranları aşağıdaki gibidir.

Amortisman Uygulanan Varlıklar	Oranları (%)
Kuruluş Örgütlenme	20

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

3.08 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %20 ve % 5'dir.

3.09 Uzun Ömürlü Varlıkların Değer Düşüklüğü

Maddi duran varlıklar ile maddi olmayan duran varlıkları da içeren diğer duran varlıkların kayıtlı değerlerinin herhangi bir olay ve değişiklik sonucunda geri kazanım tutarlarının altında kalıp kalmadığı incelenir. Net satış fiyatı ile kullanım değerinin yüksek olanı olarak belirlenen geri kazanım tutarının, kayıtlı değerinin altında kalması durumunda, kayıtlı değeri geri kazanım tutarına getirecek değer düşüklüğü mali tablolara dahil edilir.

3.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin kar ve zararı üzerindeki kurumlar vergisi yükümlülüğü, cari yıl vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları (2007 yılında Kurumlar Vergisi oranı %20'dur.) ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "zamanlama farklılıkları"nın bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, sözkonusu zamanlama farklılıklarının ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında mali tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda ayrılır. Bu varlıktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir.

3.11 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve mali tablolarda yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılıkları, cari dönem sonunda tüm çalışanların emeklilikleri ya da işten ayrılmaları dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve mali tablolarda yansıtılmıştır.

3.12 Gelirlerin Kaydedilmesi

Tüm faiz taşıyan araçlara ilişkin faiz gelirleri ve giderleri tahakkuk esasına göre ilk alım maliyeti üzerinden etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, hazine bonoları üzerindeki birikmiş faiz ve primi içermektedir. Hisse senetleri için müşterilere tahakkuk ettirilen komisyonlar gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

3.13 Dövizli İşlemler ve Bakiyeler

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan Yeni Türk Lirası'na çevrilir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurdan Yeni Türk Lirası'na çevrilir. Yabancı para cinsinden olan işlemler sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili yılın gelir tablosuna dahil edilmiştir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

3.14 Alınan Krediler

Alınan krediler, ilk nakit girişinden işlem giderleri düşüldükten sonraki değerleriyle muhasebeleştirilirler. Müteakip dönemlerde krediler, iç verim oranı yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değeri ile mali tablolarda gösterilir; sağlanan nakit girişi (işlem giderleri hariç) ve geri ödeme değeri arasındaki fark, gelir tablosunda kredi süresince giderleştirilir.

3.15 Borçlanma Giderleri

Borçlanma giderleri genel olarak oluştuğu tarihte giderleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, bir varlığın elde edilmesiyle, yapımıyla veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebiliyor ise aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderlerinin aktifleştirilmesi, ilgili varlığın kullanıma hazır olma süreci devam ettiği ve masraflar ile borçlanma giderleri gerçekleştiği zaman başlamaktadır. Borçlanma giderleri, varlıkların amaçlanan kullanıma hazır oluncaya kadar aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, faiz giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

3.16 Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

3.17 İlişkili taraflar

Bir kuruluş diğer bir kuruluşu kontrol edebiliyor veya finansal ve operasyonel kararlarında önemli bir etki yaratabiliyor ise söz konusu taraflar ilişkili kuruluş olarak nitelendirilir.

3.18 Karşılaştırmalar

Gerektiği durumlarda cari dönemdeki mali tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem mali tablolarına da uygulanır.

3.19 Hisse Başına Kar / (Zarar)

Hisse başına kar / (zarar) miktarı, net dönem karının (zararının) Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

3.20 Nakit Akımın Raporlanması

Nakit akım tablolarının hazırlanması amacıyla nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit ve banka mevduatlarını, satılmaya hazır finansal varlıklar kalemlerini içermektedir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

3.21 Netleştirme

Mali tablolarda yer alan finansal varlıklar ve yükümlülükler, ilgili değerleri netleştirmeye izin veren yasal bir yetkinin olması ve değerlerin net olarak gösterilmesi hususunda bir niyetin olması ya da varlığın gerçekleşmesi ile borcun yerine getirilmesinin aynı anda olması durumunda mali tablolarda net değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

3.22 Varsayımların Kullanılması

Mali tabloların UFRS'ye göre hazırlanması, yönetimin raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını ve raporlama tarihi itibariyle vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütlerin gösterimini etkileyecek varsayımlar ve tahminler yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltme kayıtları yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

NOT 4 – HAZIR DEĞERLER

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıda sunulmuştur.

	31.12.2007	31.12.2006
Kasa	1.436	
Bankalar	1.852.672	
Toplam	1.854.108	

31.12.2007 itibariyle şirketin bankalarda 1.852.672 YTL mevduatı bulunmaktadır.

NOT 5 – MENKUL KIYMETLER

Yoktur.

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR

Yoktur.

NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Yoktur.

NOT 8 – FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI

Yoktur.

NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAFLARLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borç veya alacak bakiyesi aşağıdaki gibidir;

Hesap İsmi	31.12.2007	31.12.2006
Ortaklara Borçlar	12.000	
Toplam	12.000	

NOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer alacaklar:	31.12.2007	31.12.2006
Diğer kısa vadeli alacaklar	472	

NOT 11 - CANLI VARLIKLAR

Yoktur.

NOT 12 - STOKLAR

Yoktur.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

NOT 13 - DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ HAKEDİŞ BEDELLERİ

Yoktur.

NOT 14 – ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI / YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 itibariyle net ertelenen vergi varlıkları veya yükümlülüklerini doğuran kalemler yoktur.

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farkların” bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında mali tablolara yansıtılmaktadır (Not 41).

İleriki dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20’dir (31 Aralık 2006: %20).

NOT 15 - DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle dönen varlıklar bakiyeleri aşağıda sunulmuştur.

Hesap İsmi	31.12.2007	31.12.2006
Gelecek Aylara Ait Giderler	427	
Devreden KDV	506	
Toplam	933	

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerin bakiyeleri aşağıda sunulmuştur.

Hesap ismi	31.12.2007	31.12.2006
Ödenecek Vergi ve Fonlar	75	
Toplam	75	

NOT 16 - FİNANSAL VARLIKLAR

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle finansal varlığı yoktur.

NOT 17 - POZİTİF NEGATİF ŞEREFIYE

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle pozitif ya da negatif şerefiyesi yoktur.

NOT 18 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur.

NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıkları yoktur.

NOT 20 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıkların net değerleri aşağıdaki gibidir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

Cari Dönem

Hesap ismi	Kuruluş ve Örgütlenme 31.12.2007	Toplam 31.12.2007
Aktif Değeri	9.033	9.033
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.807)	(1.807)
Net Değer	7.226	7.226

Önceki Dönem

Yoktur.

NOT 21 - ALINAN AVANSLAR

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle alınan avansları yoktur.

NOT 22 - EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

NOT 23 - KISA VE UZUN VADELİ BORÇ KARŞILIKLARI

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle alınan avansları yoktur.

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve sebepsiz yere kurumla ilişkisi kesilen veya emekli olan erkeklerde 25 yılını kadınlarda 20 senesini dolduran ve emeklilik hakkı kazanmış (kadınlarda 58 yaş ve erkeklerde 60 yaş) askere çağrılan veya vefat eden personle belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle, azami 2.030,19 YTL (2006: 1.857,44 YTL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam karşılık hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için maksimum karşılığın enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini üzerinden kayıtlara yansıtılmıştır. 19 no'lu Uluslararası Muhasebe Standardı (UMS 19), işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte aktüeryel değerlendirme metodları kullanılmasını gerekli kılar.

Şirket 2007 yılında kurulmuş olup çalışanı yoktur.

NOT 24 - ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR

Yoktur.

NOT 25 – SERMAYE

Şirket'in 31 Aralık 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir;

	31 Aralık 2007	31 Aralık 2006
Kayıtlı sermaye limiti	200.000.000	0
Onaylanmış sermaye	10.000.000	0

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

Sermayenin % 10'undan fazla hisseye sahip ortakların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortakları Adı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
İsmail Hakkı Ekşi	% 19,98	1.998.000
Yüksel Ekşi	% 20	2.000.000
Süleyman Ekşi	% 20	2.000.000
İbrahim Ekşi	% 20	2.000.000
İmdat Ekşi	% 20	2.000.000
Diğer	% 0,02	2.000
Toplam	% 100	10.000.000

Şirket'in 10.000.000 YTL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 10.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin 5.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 5.000.000 adedi ise B grubudur.

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihli mali tablolarda yer alan özsermaye kalemlerine göre bedelsiz sermaye arttırımı, nakit kar dağıtımı veya zarar mahsubunda baz alınacak özsermaye tutarlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	31.12.2007	31.12.2006
Sermaye	10.000.000	
Ödenmemiş Sermaye (-)	(8.150.000)	
Olağanüstü Yedekler	0	
Geçmiş Yıl Zararları	0	
Dönem Kar / (Zarar)	664	
Özsermaye Toplamı	1.850.664	

NOT 26,27,28 - KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ, KAR YEDEKLERİ, GEÇMİŞ YIL KAR / ZARARLARI

31 Aralık 2007 itibariyle Şirket'in yasal yedeği yoktur.

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabirler. Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar. Seri: XI, No:25 sayılı Tebliğ kısım 15 madde 399 uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk mali tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte, "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

NOT 29 – YABANCI PARA POZİSYONU

Şirketin 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle yabancı para pozisyonu yoktur.

NOT 30 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi (1) d.4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

NOT 31 - KARŞILIKLAR,ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 32 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 33 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 34 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 35 - DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 36 – ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Yoktur.

NOT 37 – FAALİYET GİDERLERİ

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2007-31.12.2007	01.01.2006-31.12.2006
Kira Giderleri	(562)	
Noter Giderleri	(77)	
Vergi resim ve harçlar	(33)	
Amortisman Giderleri	(1.807)	
Genel Yönetim Giderleri Toplamı	(2.479)	

NOT 38 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirler ve karlar aşağıdaki gibidir:

Diğer Gelirler / Giderler Net	01.01.2007-31.12.2007	01.01.2006-31.12.2006
Banka Mevduat Faiz Geliri	3.143	
Toplam Diğer Gelirler	3.143	
Toplam Diğer Giderler	-	
Diğer Gelirler / Giderler Net	3.143	

NOT 39 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

NOT 40 – NET PARASAL POZİSYON KAR / (ZARARI)

Şirket 31.12.2007 tarihi itibarı ile mali tablolarını enflasyon muhasebesine tabi tutmadığı için Net Parasal Pozisyon Karı / Zararı bulunmamaktadır.

NOT 41 – VERGİLER

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi (1) d.4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Bu yüzden ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 42 – HİSSE BAŞINA KAR/ZARAR

Hisse başına kar miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir.

Net Dönem Karı	664 YTL
Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Sayısı	167.260 AD
Hisse Başına Kar	0,003969 YTL/AD

NOT 43 - NAKİT AKIM TABLOSU

Nakit akım tablosu mali tablolar ile birlikte gösterilmiştir.

NOT 44 - TAAHHÜTLER VE MUHTEMEL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 45 – TAKİP EDEN ÖNEMLİ OLAYLAR

45.1 - Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminat

Aktif değerler üzerinde mevcut ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

45.2 - Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

Yoktur.

45.3 - Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatlar

Yoktur.

45.4 – Mali Tabloların Anlaşılması İçin Diğer Açıklanması Gereken Hususlar

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 dönemleri itibarıyla mali tabloları anlaşılması için açıklanması gereken herhangi bir diğer husus yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2007 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

- 1- İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu

- 2- Yönetim kurulu finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

- 3- Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtip yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, yönetim kurulu tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Yönetim kurulu tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları
(Devamı)
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

Görüş

- 4- Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır. **(İstanbul, 31.03.2008)**

Mercek Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş

Eyüp HAYKIR
Sorumlu Ortak Baş Denetçi