

**İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren
Döneme Ait Bağımsız
Denetimden Geçmiş Mali
Tablolar ve Dipnotlar

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na
İstanbul

1 OCAK – 31 ARALIK 2009 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") 31 Aralık 2009 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 İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca 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

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı 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, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi 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.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkatinizi çekmek isteriz.

13'nolu dipnotta açıklandığı üzere Bakanlar Kurulu Kararı ile 17 Mart 2009 – 15 Haziran 2009 tarihleri arası için Katma Değer Vergisi oranının konut teslimlerinde %8 olarak belirlenmesinin etkisi nedeniyle 2008 yılı Mali Tablolar şirketçe düzeltilmiştir.

İstanbul, 22 Ocak 2010

MERCEK BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş

Eyüp Haykır
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

1. ORTAKLIĞIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 2007 yılında kurulmuş olup, kayıtlı adresi "Kısıklı Mah. Hanımseti Sk. No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL'dur.

Şirket'in temel amaç ve 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'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla personel sayısı 1'dir. (2008 yılı personel sayısı 1'dir).

Mali tablolara ilişkin dipnotlarda İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş "Şirket" olarak anılacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni mali tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in mali tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin mali durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve mali tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde mali tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır."

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (IFRIC) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

- UMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunumu"

Revize standart, ortakların ortak olmaları nedeniyle ortaya çıkan işlemler dışında, özkaynaklarda dönem içerisinde meydana gelen değişikliklerin (diğer kapsamlı gelir ve giderlerin) özkaynak değişim tablosunda gösterilmesini engellemektedir. Bunun yerine bu tür gelir ve giderlerin özsermaye değişim tablosundan ayrı olarak "Kapsamlı Gelir Tablosu"nda gösterilmesi gerekmektedir. İşletmeler tek bir performans tablosunu (kapsamlı gelir tablosu) seçmekte veya iki tabloyu ayrı ayrı hazırlamayı (gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu) seçmekte özgür bırakılmıştır. Buna bağlı olarak, Şirket 1 Ocak 2009'dan itibaren UMS 1'deki değişiklikleri uygulamış ve iki tabloyu ayrı ayrı (gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu) vermeyi seçmiştir.

UMS 1(revize)'in uygulamasının Şirket'in raporlanan sonuçları veya finansal durumu üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri"

UFRS 8, UMS 14 'Bölümlere Göre Raporlama'nın yerine geçmekte olup, bölümsel raporlamaya yönetimin bakış açısı yöntemini getirmektedir. Raporlanan bilgilerin iç raporlamada kullanılan bölümlendirme kriterleri baz alınarak hazırlanması gerekmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2009 tarihinde yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2009 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir:

- UFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması" ve UMS 27, "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar" (UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik)
- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" (Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik)
- UMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" ve UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" (Geri Satın Alma Opsiyonlu Finansal Araçlar ve Nakde Çevrilmelerinde Doğacak Yükümlülüklerin Açıklanması Hakkında Değişiklik)
- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" (Finansal Araçların Sınıflamasında Saklı Türevlerle ilgili Değişiklikler)
- Mayıs 2008 İyileştirmeleri UMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu", UMS 16, "Maddi Duran Varlıklar", UMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", UMS 20, "Devlet Teşvikleri", UMS 23, "Borçlanma Maliyetleri", UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar", UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar", UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar", UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama", UMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü", UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme", UMS 40, "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", UMS 41, "Tarımsal Faaliyetler"
- UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaatı İle İlgili Anlaşmalar"
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması"

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Aşağıdaki Standartlar ve Yorumlar bu mali tabloların onaylanma tarihinde yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiştir:

- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" (Grup'un Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerine İlişkin Değişiklik)
- UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri", UMS 27, "Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar" UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar", UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" (Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" (Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlişkin Değişiklikler)
- UFRYK 17, "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı"
- Mayıs 2008 İyileştirmeleri (UFRS 5, "Satılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler")
- Nisan 2009 İyileştirmeleri UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler", UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri", UMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu", UMS 7, "Nakit Akım Tablosu", UMS 17, "Kiralama İşlemleri", UMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü", UMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar", UMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme".

Şirket yöneticileri, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in mali tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağını düşünmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

Ekteki mali tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.5.1 Hasılat:

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir :

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınabilmektedir.

Şirketin satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.2 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar	4-5 yıl
Kuruluş Örgütlenme	4-5 yıl

2.5.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini ekonomik ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %20'dir.

2.5.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki her varlık, her bir bilanço tarihinde, sözkonusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayırmak gerekmektedir. İkame değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

2.5.5 Borçlanma Maliyetleri:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi yada inşası ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri söz konusu özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir. Bunun dışında kalan bütün borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.6 Finansal Araçlar:

Finansal varlıklar

Finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Varlıklar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı yapılmak suretiyle işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "aktif bir piyasası olmadığı için maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar" olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

2.5.7 Kur Değişiminin Etkileri:

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.8 Hisse Başına Kazanç:

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

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 hesaplanır.

2.5.9 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda mali tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.5.11 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.12 İlişkili Taraflar:

Ekteki mali tablolarda İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır.

2.5.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, bilanço tarihi itibarıyla ekli mali tablolarda elde etme maliyetlerinden, birikmiş amortisman ve var ise birikmiş değer düşüklüklerinden arındırılmış şekliyle değerlendirilmektedir.

2.5.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

2.5.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.16 Nakit Akım Tablosu:

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

2.5.17 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermektedir. 2008 ve 2009 yılları içerisinde yatırım amaçlı gayri menkullere ilişkin gelir elde etmemiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Kasa	1.772	329
Vadesiz mevduat	3.565	38.400
Vadeli mevduat	270.877	400.000
Yatırım fonları	-	-
3 aydan kısa vadeli devlet tahvilleri	-	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	-
	<u>276.214</u>	<u>438.729</u>

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle finansal yatırımlar bulunmamaktadır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle finansal borçlar bulunmamaktadır.

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Ticari alacaklar:</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Müşterilerden alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	-	-

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Diğer alacaklar:</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Diğer kısa vadeli alacaklar	<u>13.417</u>	<u>472</u>
	<u>13.417</u>	<u>472</u>
<u>Diğer borçlar</u>		
Diğer kısa vadeli borçlar	<u>1.398</u>	<u>111</u>
	<u>1.398</u>	<u>111</u>

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borç bulunmamaktadır.

13. STOKLAR

	31 Aralık 2009 TL	31 Aralık 2008 TL
Konut Stoku (1 adet daire)	327.700	376.238
Alımlar	-	-
Geliştirilmekte olan inşaatı devam eden konut projeleri (12 adet villa, 3 adet daire)	-	8.413.366
Transferler (Konut) (12 adet villa, 3 adet daire)	6.226.500	-
Değer düşüklüğü karşılığı	-	(2.235.404)
Konusu kalmayan karşılık	2.235.404	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	8.789.604	6.554.200

Şirket, yıl içerisinde almış olduğu konut ve inşaatı devam eden konutları, şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketine 2009 Aralık ayı içerisinde SPK hükümlerine ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun değerlemeye tabi tutturmuştur. Yapılan değerlemeye istinaden değer artışı olduğu saptanmış ve önceki dönem değer düşüklüğü karşılığı iptal edilerek gelir tablosuyla ilişkilendirilmiştir.

Bilanço tarihi itibarıyla, stokların satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

Şirket, 29.02.2008 tarihinde Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti.'nden satış vaadi ve borçlanma sözleşmesi ile 12 adet villayı KDV dahil 8.100.000 TL peşin ödeme koşulu ile almak için anlaşmıştır. Sözleşmelerde KDV oranı %1 hesaplanmıştır. Villalara ait satış faturasının düzenleneceği tarihte gelir idaresinden alınan muktezaya göre, villaların 150 m2 yi geçmesi sebebiyle %18 kdv'ye tabi olacağı belirtilmiştir. Ancak, 16 Mart 2009 tarih ve 27171 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 13 Mart 2009 tarih ve 2009/14802 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, 17 Mart 2009 tarihinden başlamak üzere 15 Haziran 2009'a kadar 150 m2 ve üzerindeki "konut" teslimlerinde KDV oranı %18'den % 8'e olacak şekilde yasal düzenleme yapılmıştır. 28.03.2009 tarihinde Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti. 12 adet villaya ait satış faturasını düzenlemiş ve KDV oranı %8 olarak hesaplanmıştır. 29.02.2008 tarihinde sözleşmelerde kdv dahil anlaşma yapıldığından bu durum gayrimenkullerin maliyetini değiştirmektedir. 2009 yılındaki satış faturasının %8 KDV'den düzenlenmesi 2008 yılına ilişkin mali tablolarına etkisi nedeniyle gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	31 Aralık 2009 TL	31 Aralık 2008 TL
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(2.235.404)	-
Dönem gideri	-	(2.235.404)
İptal edilen karşılık	2.235.404	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	0,00	(2.235.404)

14. CANLI VARLIKLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle canlı varlıklar bulunmamaktadır.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar bulunmamaktadır.

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Demirbaşlar TL	Toplam TL
Maliyet değeri		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	3.557	3.557
Alımlar	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	3.557	3.557
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	825	825
Dönem gideri	825	825
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	1.650	1.650

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	2.732	2.732
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	1.907	1.907
Maliyet değeri		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	-	-
Alımlar	3.557	3.557
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	3.557	3.557
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	825	825
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	825	825
31 Aralık 2007 itibariyle net defter değeri	-	-
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	2.732	2.732

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Kuruluş ve Örgütlenme TL	Toplam TL
Maliyet değeri		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	9.033	9.033
Alımlar	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	9.033	9.033
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	3.613	3.613
Dönem gideri	1.807	1.807
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	5.420	5.420
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	5.420	5.420
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	3.613	3.613
Maliyet değeri		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	9.033	9.033
Alımlar	-	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	9.033	9.033
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2008 açılış bakiyesi	1.807	1.807
Dönem gideri	1.807	1.807
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	3.613	3.613
31 Aralık 2007 itibariyle Net Defter Değeri	7.206	7.206
31 Aralık 2008 itibariyle Net Defter Değeri	5.420	5.420

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır)

23. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır)

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.365 TL (2008: 2.173 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Şirket'in Kıdem tazminatı yükümlülüğü 338 TL'dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğüne ilişkin ayrılan karşılık gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>Diğer dönen varlıklar:</u>		
Gelecek aylara ait giderler	554	275
Verilen Sipariş Avansları		
Diğer Çeşitli Alacaklar	6.842	12.946
Gelir tahakkukları	552	538
Devreden KDV	632.593	20.318
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar*		609.134
	<u>640.541</u>	<u>643.211</u>
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</u>	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Alınan avanslar		
Gelecek aylara ait gelirler		
Ödenecek vergi ve fonlar	377	5.638
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintisi	630	1.307
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
	<u>1.007</u>	<u>6.945</u>

*Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar gelecekte satış amaçlı elde tutulan inşa edilmekte ve geliştirilmekte olan gayrimenkuller için sözleşme gereği peşin ödenen KDV tutarından oluşmaktadır.

27. ÖZKAYNAKLARÖdenmiş Sermaye

31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
<u>İdealist Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. (%)</u>	<u>TL</u>	<u>(%)</u>
İsmail Hakkı Ekşi	19,98 1.998.000	19,98 1.998.000
Yüksel Ekşi	20 2.000.000	20 2.000.000
Süleyman Ekşi	20 2.000.000	20 2.000.000
İbrahim Ekşi	20 2.000.000	20 2.000.000
İmdat Ekşi	20 2.000.000	20 2.000.000
Diğer	0,02 2.000	0,02 2.000
Toplam	<u>10.000.000</u>	<u>100 10.000.000</u>

Şirket'in 10.000.000 TL 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

27. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

<u>Dönem Karı/Zararı</u>	31 Aralık <u>2009</u>	31 Aralık <u>2008</u>
<u>Dönem Karı(Zararı)</u>	2.098.846	(2.376.957)
<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	31 Aralık <u>2009</u>	31 Aralık <u>2008</u>
Yasal yedekler	_____	_____
	=====	=====

Yoktur.

Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nın 466.maddesine göre işletmeler ticari (safi) karın %5 ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar birinci yasal yedek olarak ayırırlar.

Geçmiş Yıl Kar/Zararları

	31 Aralık <u>2009</u>	31 Aralık <u>2008</u>
Olağanüstü yedekler		
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları		
Geçmiş yıl karları/zararları	(2.376.293)	_____
	<u>(2.376.293)</u>	_____

Şirket'in bilanço tarihi itibariyle dönem karı 2.098.846 TL'dir. (31 Aralık 2008 dönem zararı: 2.376.957 TL)

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak-31 <u>Aralık/2009</u>	1 Ocak-31 <u>Aralık/2008</u>
Genel yönetim giderleri	(182.026)	(227.900)
	<u>(182.026)</u>	<u>(227.900)</u>

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29

SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

<u>Genel yönetim giderleri (-)</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2008</u>
Personel ücret ve giderleri	(65.676)	(122.189)
Amortisman giderleri	(2.631)	(2.631)
Dışardan sağlanan fayda ve Hizmetler	(14.469)	(44.669)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(338)	
Çeşitli giderler	(18.912)	(57.059)
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	(79.871)	(633)
Diğer	(129)	(719)
	<u>(182.026)</u>	<u>(227.900)</u>

31. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR / GİDERLER

	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2008</u>
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar		
Diğer Olağan Gider ve Zarar (Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-))	-	(2.235.404)
	-	<u>(2.235.404)</u>
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve karlar		
Diğer Olağan Gelir ve karlar (Stok Değer Artışı- Konusu Kalmayan Karşılık)	2.235.404	
	<u>2.235.404</u>	

32. FİNANSAL GELİRLER

<u>Finansal gelirler</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>	<u>1 Ocak-30</u> <u>Haziran/2009</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2008</u>	<u>1 Ocak-30</u> <u>Haziran/2008</u>
Banka mevduatı faiz gelirleri	45.628	27.174	86.842	46.958
Menkul kıymet alım-satım karı	-	-	-	-
Kur farkı geliri	-	-	-	-
Finansal varlık değer artışları	-	-	-	-
	<u>45.628</u>	<u>27.174</u>	<u>86.842</u>	<u>46.958</u>

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29

SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

33. FİNANSAL GİDERLER

<u>Finansal giderler</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>	<u>1 Ocak-30</u> <u>Haziran/2009</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2008</u>	<u>1 Ocak-30</u> <u>Haziran/2008</u>
Kur farkı gideri	-	-	-	-
Finansman gideri	160	160	495	207
	160	160	495	207

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2009</u>	<u>1 Ocak</u> <u>31 Aralık 2008</u>
Hisse senedi ağırlıklı ortalama adedi	10.000.000	8.749.589
Net dönem karı/zararı	2.098.846	(2.376.957)
Hisse başına kar/zarar	0,2098846	(0,271665)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29

SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bir tarafın bir işletme ile ilişkili sayılabilmesi için; Tarafın, doğrudan yada dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla: İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi yada işletme ile ortak kontrol altında bulunması, işletme üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya işletme üzerinde ortak kontrole sahip olması, işletmenin iştiraki olması, işletmenin ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması, işletmenin veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması yada bahsedilen her hangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, işletmenin yada işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

Bulunmamaktadır.

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; ortaklığın gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

Piyasa riski

Sermaye piyasasında, zaman zaman belirli bir neden veya nedenlere bağlanabilen, bazen de hiçbir geçerli nedeni olmadan, finansal varlıkların pazar fiyatlarında büyük düşüşler olabilir. İşte, böyle bir fiyat düşüşünün yatırımcının verimi üzerindeki olumsuz etkisi piyasa riskini oluşturur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa riski (Devamı)

Piyasa riskinden kaynaklanan fiyat değişimleri, şirketin denetimi dışındadır. Beklenilmeyen bir savaşın başlaması veya bitmesi, seçim yılı olması, politik faaliyetlerin artması, piyasada spekülasyon faaliyetlerinin artması gibi faktörler, piyasayı etkileyen psikolojik faktörlerdir. Yatırımcıların gelecek hakkındaki beklentilerinin karamsar ya da iyimser olmasını etkileyen bir çok neden, piyasa riskinin etkinliğini artırıcı ya da azaltıcı rol oynayabilir.

Faiz riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirketin faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kur riski yönetimi

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal varlıkları ve parasal yükümlülükleri 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

Şirket'in 31 Aralık 2009 yabancı para portföyü bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Şirket'in, herhangi bir müşteriden kaynaklanan önemli bir kredi riski bulunmamaktadır.

Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Düzeltmeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Bahse konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, bilançoadaki finansal yükümlülüklerin bilanço değerine dahil edilmemiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29

SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

39. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Standart vade ve koşullarda, aktif likit bir piyasada işlem gören finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri kote edilmiş piyasa fiyatı üzerinden belirlenir.
- Türev araçları haricindeki diğer finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri genel kabul görmüş fiyatlama modelleri çerçevesinde belirlenir. Söz konusu modeller, gözlemlenebilen veri piyasa işlemlerinden kaynaklanan fiyatları esas alan indirgenmiş nakit akımlarını temel alır.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29

SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)