

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 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.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’dür. (2009 yılı personel sayısı 1’dir).

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

NOT 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, 30 Eylül 2010 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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,

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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.”

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, dönem mali tablolarını önceki dönem mali tablolarıyla karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Mali tablolardaki kalemlerin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da bu duruma uyumlu olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlarla ilgili olarak dipnotlarda açıklama yapılır.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

- Yasal olarak netleştirme hakkı var olması,
- Net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya
- Varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eşzamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde

bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

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. 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (UFRYK) tüm yorumlarını uygulamıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.4.2. 30 Eylül 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır.

Henüz yürürlükte olmayan ve finansal tablolara bir etkisinin olması beklenmeyen standart ve yorumlar:

- UFRS 9 "Finansal Araçlar: Sınıflandırmalar ve Ölçme" (1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.)
- UMS 24 (Değişiklik), "İlişkili Taraf Açıklamaları" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.)
- UMS 32 (Değişiklik) "Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Mali Tabloların Sunumu" (1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.)
- UFRYK 14 (Değişiklik), "Tanımlanmış Fayda Varlığının Siniri, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.)
- UFRYK 19 "Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması" (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.)

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.5.1. Hasılat (devamı)

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.

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:

Döşeme ve demirbaşlar	4-5 yıl
Kuruluş örgütlenme	5 yıl

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

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 faydalı 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 %6,66’dır.

2.5.4. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki her varlık, her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 oluşukları 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.

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

Bir finansal araç alım satım amaçlı olarak elde tutuluyorsa veya ilk kez kayda alınmasının ardından bu şekilde alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal araçlar olarak sınıflanır. Şirket söz konusu yatırımlarını yönetiyor ve Şirket’in yazılı olan risk yönetimi ve yatırım stratejileri doğrultusunda bu yatırımlarının gerçeğe uygun değeri üzerinden alım satımına karar veriyorsa, burada söz konusu finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak kayıtlara alınır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.5.6. Finansal Araçlar (devamı)

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.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.5.6. Finansal Araçlar (devamı)

Satılmaya hazır 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 değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

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.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

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, ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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 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.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

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.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 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.

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.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2010	31.12.2009
Kasa	727	1.772
Vadesiz mevduat	2.869	3.565
Vadeli mevduat	349.000	270.877
Toplam	352.596	276.214

NOT 4 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30.09.2010	31.12.2009
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	--	--
Şüpheli ticari alacaklar	--	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	--
Toplam	--	--
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	3.420	--
Toplam	3.420	--

NOT 5 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30.09.2010	31.12.2009
<u>Diğer alacaklar:</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	8.152	13.417
Toplam	8.152	13.417
<u>Diğer borçlar:</u>		
Personele borçlar	7.105	1.398
Diğer kısa vadeli borçlar	3.000	--
-İlişkili taraf	3.000	--
Toplam	10.105	1.398

İlişkili taraf borcu; ortaktan alınan kısa vadeli borçlanmadan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - STOKLAR

	30.09.2010	31.12.2009
Konut Stok	376.238	327.700
Alımlar	--	--
Geliştirilmekte olan inşaatı devam eden konut projeleri (12 Adet Villa+3 Adet Daire)	--	--
Transferler (Konut) (12 Adet Villa+3 Adet Daire)	8.105.940	6.226.500
Değer düşüklüğü karşılığı	--	--
Konusu kalmayan karşılık	--	2.235.404
Kapanış bakiyesi	8.482.178	8.789.604

Şirket cari yılda herhangi bir yatırım yapmamıştır.

	30.09.2010	31.12.2009
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri:		
Açılış bakiyesi	--	(2.235.404)
Dönem gideri		
İptal edilen karşılık	--	2.235.404
Kapanış bakiyesi	--	--

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	3.557	3.557
Alımlar	--	--
Çıkışlar	--	--
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	3.557	3.557
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	(1.650)	(1.650)
Dönem gideri	(618)	(618)
Çıkışlar	--	--
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	(2.268)	(2.268)
30 Eylül 2010 itibariyle net defter değeri	1.289	1.289
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	--	--
Alımlar	3.557	3.557
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	3.557	3.557
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	(825)	(825)
Dönem gideri	(825)	(825)
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	(1.650)	(1.650)
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	1.907	1.907

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	Kuruluş ve örgütlenme giderleri	Toplam
Maliyet değeri :			
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	--	9.033	9.033
Alımlar	6.554	--	6.554
Çıkışlar	--	--	--
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	6.554	9.033	15.587
Birikmiş itfa payları			
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	--	(5.420)	(5.420)
Dönem gideri	(146)	(1.355)	(1.501)
Çıkışlar	--	--	--
30 Eylül 2010 kapanış bakiyesi	(146)	(6.775)	(6.921)
30 Eylül 2010 itibariyle net defter değeri	6.408	2.258	8.666
Maliyet değeri :			
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	--	9.033	9.033
Alımlar	--	--	--
Çıkışlar	--	--	--
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)
Çıkışlar	--	--	--
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	--	(5.420)	(5.420)
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	--	3.613	3.613

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - 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.

30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.517 TL (2009: 2.365 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, 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Şirket’in Kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.713 TL’dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğüne ilişkin ayrılan karşılık gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2009: 338 TL).

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2010	31.12.2009
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Gelecek aylara ait giderler	2.396	554
Diğer çeşitli dönen varlıklar	13.824	6.842
Gelir tahakkukları	1.300	552
Devreden KDV	642.958	632.593
Peşin ödenen vergi ve fonlar	--	--
Toplam	660.478	640.541
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.573	377
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintisi	3.498	630
Toplam	8.071	1.007

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

	(%)	30.09.2010	(%)	31.12.2009
İsmail Hakkı Ekşi	14,98	1.498.000	19,98	1.998.000
Yüksel Ekşi	15,00	1.500.000	20,00	2.000.000
Süleyman Ekşi	15,00	1.500.000	20,00	2.000.000
İbrahim Ekşi	15,00	1.500.000	20,00	2.000.000
İmdat Ekşi	15,00	1.500.000	20,00	2.000.000
Diğer	0,02	2.000	0,02	2.000
Halka açık hisseler	25,00	2.500.000	--	--
Toplam	100	10.000.000	100	10.000.000

Şirket’in 10.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 10.000.000 adet hisse senetlerinin 7.500.000 adedi A grubu, kalan hamiline yazılı 2.500.000 adedi ise B grubudur.

	30.09.2010	31.12.2009
<u>Dönem karı / (zararı)</u>		
Dönem karı / (zararı)	(232.503)	2.098.846
<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>		
Yasal yedekler	--	--

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

	30.09.2010	31.12.2009
<u>Geçmiş Yıl Kar/Zararları</u>		
Olağanüstü yedekler	--	--
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları	--	--
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(277.447)	(2.376.293)
TOPLAM	(277.447)	(2.376.293)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - SATIŞ GELİRLERİ

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Konut satışı (1 adet daire)	366.337	--	366.337	--
TOPLAM	366.337	--	366.337	--

NOT 13 - SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Konut maliyeti	313.605	--	313.605	--
TOPLAM	313.605	--	313.605	--

NOT 14 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Personel ücret ve giderleri	107.232	58.801	36.280	8.039
Amortisman giderleri	2.119	1.973	767	657
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	46.378	12.123	15.311	1.913
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.375	--	339	--
Ofis giderleri	94.488	11.778	28.272	4.029
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	38.181	4.069	1.080	165
Diğer	4.938	95	664	37
TOPLAM	294.711	88.839	82.713	14.840

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Diğer Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(3)	(1)	(1)	--
TOPLAM	(3)	(1)	(1)	--

NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Banka mevduatı faiz gelirleri	9.482	37.323	1.300	10.035
Menkul kıymet alım-satım karı	--	--	--	--
Kur farkı geliri	--	--	--	--
Finansal varlık değer artışları	--	--	--	--
TOPLAM	9.482	37.323	1.300	10.035

NOT 17 - FİNANSAL GİDERLER

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Kur farkı gideri	--	--	--	--
Finansman gideri	3	165	--	5
TOPLAM	3	165	--	5

NOT 18 - 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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
31 Aralık itibariyle, toplam hisse senedi	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Net dönem karı/zararı	(232.503)	(51.682)	(28.682)	(4.810)
Hisse başına kar/zarar	(0,0232503)	(0,0051682)	(0,0028682)	(0,0004810)

NOT 20 - 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.

NOT 21 - 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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. 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 30 Eylül 2010 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

Şirket’in 30 Eylül 2010 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 oluşturmaya 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 sayıda müşteriye kapsamaktadır. Şirket’in, herhangi bir müşteriden kaynaklanan önemli bir kredi riski bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

NOT 22 - 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.