

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**30 Eylül 2011 Tarihi İtibariyle
Mali Tablolar ve Dipnotlar**

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK 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 internet adresi www.idealistgyo.com '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 işigal etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’dür. (31 Aralık 2010 personel sayısı 4’dür.).

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

2.1.1.Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve yasal mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK’nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’na (“UMS”)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UFRS”) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından ilan edilinceye UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınmaktadır.

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları UMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından yayımlanan raporlama formatına uygun olarak sunulmuştur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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.”

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. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.2.1 2011 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2011 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (“UFRYK”) tüm yorumları uygulamıştır.

2.2.2 30 Eylül 2011 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2011 tarihi 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 önemli bir etkisinin olması beklenmeyen standart ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

- TFRS 9 – Finansal Araçlar, TMS 39 – Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardı yerine getirilecek yeni düzenlemeler. TFRS 9, 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 1– Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması; istisnalar için belirlenen “sabit tarihlerin”, “UFRS’ye geçiş tarihi” olarak değiştirilmesi. İlgili değişiklik 1 Temmuz 2011 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 1– Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması yüksek enflasyondan zarar görme durumu sona ermekte olan işletmeler için ilave muafiyetler. İlgili değişiklik 1 Temmuz 2011 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklamalar; finansal araçların transferleriyle ilgili açıklamaların geliştirilmesine yönelik değişiklikler. İlgili değişiklik 1 Temmuz 2011 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 10 – Konsolide Finansal Tablolar; hangi yatırımların konsolide edilmesi gerektiğine yeni bir yaklaşım getiren ve yatırımlardaki kontrolün değerlendirilmesi için tek bil model sunan değişiklikler. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 11 – İş Ortaklıkları; UMS 31 – İş Ortaklıklarındaki Paylar standardının yerini alacak olan ve iş ortaklıklarının yasal formu yerine hak ve yükümlülükleri üzerinde duran değişiklikler. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 12 – Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar; bağlı ortaklık, iştirak ve iş ortaklıklarında payları olan işletmeler için açıklama şartlarını belirten değişiklikler. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü; farklı UFRS’lerdeki gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yönlendirmeleri bir arada sunumunu sağlayacak değişiklik. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 12 – Gelir Vergisi; sınırlı değişiklik (ertelenmiş vergiye konu varlıkların geri kazanılması). İlgili değişiklik 1 Ocak 2012 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar; emeklilik planları ve emeklilik sonrası hakların muhasebesi ve ilişkili açılımlara dair değişiklikler. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 27 – Konsolide ve Bireysel finansal Tablolar; mevcut muhasebeleştirme ve açıklama yönlendirmelerine getirilen bazı açıklamalar. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 28 – İştiraklerdeki Yatırımlar; Müşterek kontrol edilen iştiraklere ilişkin bazı değişiklikler. İlgili değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

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

2.3.1. 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 :

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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.

2.3.2. 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

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.

2.3.3. 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 ile %33,33 arasında değişmektedir.

2.3.4. Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzeri ve diğer finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Finansal varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

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

Finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

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.

2.3.5. Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. (Not 18).

2.3.6. 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.

2.3.7. 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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.

Şirketin 30.09.2011 itibariyle ayrılmış karşılık, şarta bağlı yükümlülüğü veya şarta bağlı varlığı yoktur.

2.3.8. 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.

Şirketin 30.09.2011 itibariyle muhasebe politikalarında veya muhasebe tahminlerinde değişikliği bulunmamaktadır.

2.3.9. 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.

2.3.10. 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 sınırlar 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.

2.3.11. 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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.

2.3.12. 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.

2.3.13. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2011	31.12.2010
Kasa	1.732	697
Vadesiz mevduat	6.041	1.622
Vadeli mevduat	453.134	291.358
Toplam	460.907	293.677

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

NOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30.09.2011	31.12.2010
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	--	--
Şüpheli ticari alacaklar	--	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar*	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	100	--
Toplam	100	--
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	132	4.852
İlişkili taraflara borçlar*	--	--
Toplam	132	4.852

* Şirket cari dönemde, şirket ortaklarından İbrahim Ekşi, İmdat Ekşi, Süleyman Ekşi, Yüksel Ekşi ve İsmail Hakkı Ekşi'ye ait olan idari binaya aylık kira olarak net 600 TL ödemektedir. (2010: 350 TL)

NOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30.09.2011	31.12.2010
<u>Diğer alacaklar:</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	612	13.342
Toplam	612	13.342
<u>Diğer borçlar:</u>		
Personele borçlar	8.914	7.619
Diğer kısa vadeli borçlar	3.000	--
-İlişkili taraf	--	--
Toplam	11.914	7.619

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

NOT 6 STOKLAR

	30.09.2011	31.12.2010
Konut Stok	376.238	376.238
Alımlar	--	--
Geliştirilmekte olan inşaatı devam eden konut projeleri (12 Adet Villa+3 Adet Daire)	--	--
Transferler (Konut) (12 Adet Villa+1 Adet Daire)	7.802.970	8.105.940
Değer düşüklüğü karşılığı	--	--
Konusu kalmayan karşılık	--	--
Kapanış bakiyesi	8.179.208	8.482.178

Şirket cari yılda herhangi bir yatırım yapmamıştır.

	30.09.2011	31.12.2010
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri:</u>		
Açılış bakiyesi	--	--
Dönem gideri	--	--
İptal edilen karşılık	--	--
Kapanış bakiyesi	--	--

* Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 24.12.2010 tarihli 2010_300_011 numaralı değerleme raporuna göre 12 adet villa ve 3 adet daire için 11.675.000 TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK 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	766	766
Çıkışlar	--	--
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	4.323	4.323
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	(2.474)	(2.474)
Dönem gideri	(762)	(762)
Çıkışlar	--	--
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	(3.236)	(3.236)
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	1.087	1.087
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	3.557	3.557
Alımlar	--	--
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	3.557	3.557
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	(1.650)	(1.650)
Dönem gideri	(824)	(824)
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	(2.474)	(2.474)
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	1.083	1.083

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK 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 2011 açılış bakiyesi	8.699	9.033	17.732
Alımlar	1.901	--	1.901
Çıkışlar	--	--	--
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	10.600	9.033	19.633
Birikmiş itfa payları			
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	(434)	(7.226)	(7.660)
Dönem gideri	(1.128)	(1.355)	(2.483)
Çıkışlar	--	--	--
30 Eylül 2011 kapanış bakiyesi	(1.562)	(8.581)	(10.143)
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	9.038	452	9.490
Maliyet değeri :			
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	--	9.033	9.033
Alımlar	8.699	--	8.699
Çıkışlar	--	--	--
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	8.699	9.033	17.732
Birikmiş itfa payları			
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	--	(5.420)	(5.420)
Dönem gideri	(434)	(1.806)	(2.240)
Çıkışlar	--	--	--
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	(434)	(7.226)	(7.660)
31 Aralık 2010 itibariyle net defter değeri	8.265	1.807	10.072

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK 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 2011 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.731 TL (2010: 2.517 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 2011 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Şirket’in Kıdem tazminatı yükümlülüğü 5.954 TL’dir.(31 Aralık 2010: 1.815 TL) Kıdem tazminatı yükümlülüğüne ilişkin ayrılan karşılık gelir tablosuna yansıtılmıştır.

NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30.09.2011	31.12.2010
Diğer dönen varlıklar		
Gelecek aylara ait giderler	1.448	1.055
Gelir tahakkukları	2.715	1.040
Devreden KDV	650.169	645.742
Peşin ödenen vergi ve fonlar	3.137	--
Toplam	657.469	647.837
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	3.296	2.294
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintisi	4.046	3.242
Toplam	7.342	5.536

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

NOT 11 ÖZKAYNAKLAR

	(%)	30.09.2011	(%)	31.12.2010
İbrahim Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
İmdat Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
Süleyman Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
Yüksel Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
İsmail Hakkı Ekşi	14,98	1.498.000	14,98	1.498.000
Diğer	0,02	2.000	0,02	2.000
Halka açık hisseler	25,00	2.500.000	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.

	30.09.2011	31.12.2010
<u>Dönem karı / (zararı)</u>		
Dönem karı / (zararı)	(144.264)	(294.186)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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.

	30.09.2011	31.12.2010
<u>Geçmiş Yıl Kar/Zararları</u>		
Olağanüstü yedekler	--	--
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları	--	--
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(571.633)	(277.447)
TOPLAM	(571.633)	(277.447)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

NOT 12 SATIŞ GELİRLERİ

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Konut satışı (1 adet daire)	396.040	366.337	--	366.337
TOPLAM	396.040	366.337	--	366.337

NOT 13 SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Konut maliyeti	309.650	313.605	--	313.605
TOPLAM	309.650	313.605	--	313.605

NOT 14 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Personel ücret ve giderleri	(128.684)	(107.232)	(46.158)	(36.280)
Amortisman giderleri	(3.245)	(2.119)	(1.152)	(767)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(37.608)	(46.378)	(10.675)	(15.311)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(4.139)	(1.375)	(1.914)	(339)
Abone ve aidat giderleri	(39.716)	(47.866)	(12.527)	(11.442)
Ofis giderleri	(35.977)	(46.622)	(16.450)	(16.830)
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	(5.574)	(38.181)	(215)	(1.080)
Diğer	(224)	(4.938)	(19)	(664)
TOPLAM	(255.167)	(294.711)	(89.110)	(82.713)

NOT 15 DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

Diğer Faaliyet Gelirleri

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Elektrik,su,doğalgaz güvence bedelleri	1.969	--	1.339	--
TOPLAM	1.969	--	1.339	--

Diğer Faaliyet Giderleri

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Diğer	--	(3)	--	(1)
TOPLAM	--	(3)	--	(1)

NOT 16 ESAS FAALİYET DIŞI FİNANSAL GELİRLER/ (GİDERLER)

Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Banka mevduatı faiz gelirleri	22.588	9.482	9.093	1.300
Menkul kıymet alım-satım karı	--	--	--	--
Kur farkı geliri	109	--	109	--
Diğer	--	--	--	--
TOPLAM	22.697	9.482	9.202	1.300

Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
Kur farkı gideri	--	--	--	--
Finansman gideri	(153)	(3)	(119)	--
Diğer	--	--	--	--
TOPLAM	(153)	(3)	(119)	--

NOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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 sıfıra 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.

NOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.07- 30.09.2011	01.07- 30.09.2010
31 Aralık itibariyle, toplam hisse senedi adedi	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Net dönem karı/ (zararı)	(144.264)	(232.503)	(78.688)	(28.682)
Hisse başına kar/ (zarar)	(0,0144264)	(0,0232503)	(0,0078688)	(0,0028682)

NOT 19 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 20 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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. 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 2011 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

Şirket’in 30 Eylül 2011 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE
HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR

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

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.

NOT 21 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.

NOT 22 BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

			Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2011	31.12.2010
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	460.907	293.677
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	8.179.208	8.482.178
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	0	0
	Diğer Varlıklar		669.330	672.334
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	9.309.445	9.448.189
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	0	0
İ	Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	9.284.103	9.428.367
	Diğer Kaynaklar		25.342	19.822
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	9.309.445	9.448.189
	Konsolide Olamayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para Ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	460.907	293.677
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0	0
J	Gayrimenkul Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0	0

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2011 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR VE EK DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devam)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a),(b)	88%	90%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	5%	3%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	0%	0%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	5%	3%	10%