

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1. Faaliyet Konusu

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("Şirket") 28.11.2007'de kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkezi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul adresindedir.

Şirket'in iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.

Tel : +90 216 443 82 90

Fax : +90 216 523 13 58

Web : www.idealistgyo.com.tr

Şirket'in hisseleri 01 Temmuz 2010 tarihinde halka arz edilmiş olup, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla % 25'i Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 4 kişidir. (31 Aralık 2012: 4 Kişi)

1.2. Sermaye Yapısı

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabidir. Şirketin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 10.000.000 TL (31 Aralık 2012: 10.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 10.000.000 (31 Aralık 2012: her biri 1 TL nominal değerli 10.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirketin %10'dan fazla paya sahip ortaklarının unvanları ve ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

<u>Adı Soyadı/ Unvanı</u>	<u>30 Eylül 2013</u>		<u>31 Aralık 2012</u>	
	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>
İbrahim Ekşi	% 15,00	1.500.000	% 15,00	1.250.000
İmdat Ekşi	% 15,00	1.500.000	% 15,00	
Süleyman Ekşi	% 15,00	1.500.000	% 15,00	
Yüksel Ekşi	% 15,00	1.500.000	% 15,00	
İsmail Hakkı Ekşi	% 14,98	1.498.000	% 14,98	1.250.000
Halka açık hisseler	% 25,00	2.500.000	% 25,00	1.240.000

1.3. Finansal Tabloların Onaylanması:

Şirket'e ait finansal tablolar 30 Ekim 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar, finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları:

Şirket, muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmakta, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) sunduğu finansal tablolarını ise Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen formatta hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (“Seri: II, No: 14.2 sayılı Tebliğ”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Anılan tebliğin 5.2 Maddesine göre Kurul, finansal Raporlama ilke, usul ve esaslarının açık ve anlaşılabilir hale gelmesini veya uygulama birliğini sağlamak amacıyla, gerekli gördüğü durumlarda Kanunun 14. Maddesi kapsamında kararlar alma yetkisine sahiptir. İşletmeler de bu kararlara uymakla yükümlüdürler. Sermaye Piyasası Kurulu 07.06.2013 tarih ve 20/670 sayılı Kurul Kararı ile Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören anonim ortaklıklar ile yatırım fonları, konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları hariç sermaye piyasası kurumları için hazırladığı finansal tablo ve dipnot formlarını 31.03.2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe koymuştur.

İlişikteki finansal tablolar SPK’nın Seri: II, 14.2 no.lu Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2. TMS / TFRS ’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın Seri: II; 14.2 no.lu Tebliği’nin 5.1 maddesine uygun olarak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”)lere uygun olarak hazırlanmış ve sunulmuştur.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Yeni bir TMS/TFRS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/ TFRS’nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Cari dönemde işletmenin uygulamış olduğu politikalarda bir değişiklik olmamıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Hatalar, finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa, yapılacak bir düzeltme kaydı ile cari dönemde düzeltilir. Hata daha sonradan tespit edilmiş ise, finansal tabloların geçmişe dönük olarak yeniden düzenlenmesi gerekir.

Cari dönemde işletmenin uygulamış olduğu tahminlerde bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi:

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Bu nedenle, ekli finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("UMS 29") uygulanmamıştır.

2.6 Kullanılan Para Birimi:

Finansal tablolar, fonksiyonel para birimi ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiş olup tüm finansal bilgiler en yakın TL tutarına yuvarlanarak gösterilmiştir. Finansal tablolarda bulunan döviz cinsinden varlık ve yükümlülükler Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan kurlar üzerinden sunum birimi olan TL'ye çevrilmişlerdir. Merkez Bankası tarafından açıklanan kurlar aşağıdaki gibidir.

Döviz Cinsi	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
USD	2,0342	1,7826
EUR	2,7484	2,3517

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi:

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirketin cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmakta ve önemli farklılıklar açıklanmaktadır. Bu çerçevede Şirketin 30 Eylül 2013 tarihli finansal tabloları ve ilgili dipnotlar, önceki dönem finansal tablolar ve dipnotlarla karşılaştırmalı olarak hazırlanmış ve sunulmuştur.

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo formları ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Cari dönem hesap kalemleri ile paralelliği sağlamak amacıyla, Şirketin 31.12.2012 tarihli finansal durum tablosunda, 30.09.2012 tarihli gelir / nakit akış ve özkaynak değişim tablolarında aşağıdaki sınıflamalar yapılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a) 31 Aralık 2012 Tarihli Finansal Durum Tablosu

Finansal Durum Tablosundaki Sınıflama Öncesindeki Yeri	Finansal Durum Tablosundaki Sınıflama Sonrasındaki Yeri	Tutarı (TL)
Diğer Dönen Varlıklar	Peşin Ödenmiş Giderler	375
Diğer Dönen Varlıklar	Nakit ve Benzerleri	3.640
Ticari Alacaklar	İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.784
Diğer Yükümlülükler	İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8.390
Diğer Borçlar	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10.306
Diğer Alacaklar	Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12.628

b) 30 Eylül 2012 Tarihli Kapsamlı Gelir Tablosu

Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Öncesindeki Yeri	Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Sonrasındaki Yeri	Tutarı (TL)
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	Hasılat	64.576

c) 01 Nisan - 30 Eylül 2012 Tarihli Kapsamlı Gelir Tablosu

Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Öncesindeki Yeri	Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Sonrasındaki Yeri	Tutarı (TL)
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	Hasılat	23.909

d) 30 Eylül 2012 Tarihli Nakit Akış Tablosu

Nakit Akış Tablosu Sınıflama Öncesindeki Yeri	Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Sonrasındaki Yeri	Tutarı (TL)
Diğer Varlıklardaki Artış (Artış) / Azalış	İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(10.076)
Diğer Yükümlülüklerdeki Artış / (Azalış)	İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.155)

2.8. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı "Ek Dipnot"ta yer verilen bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayrımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28'de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve

ii) TFRS’ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir “kontrol” tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Ara dönemdeki önemli olaylar ve işlemler nedeniyle verilmesi gereken açıklamalar dışında, yeni standart kapsamında yapılması gereken açıklamaların düzenlenmiştir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabileceği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13’ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Söz konusu açıklamaların finansal araçlara ilişkin olanlarının bazılarının TMS 34.16 A (j) uyarınca ara dönem özet finansal tablolarda da sunulması gerekmektedir. Şirket bu açıklamaları Not 48 ve Not 49’da sunmaktadır. Standardın Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

UFERYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi “TFRS 10”un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı” olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirme karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10’a göre kontrol değerlendirme TMS 27/TMSYK 12’ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirme aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS’deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

• TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

• TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

• TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32’de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

• TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

TMS 34’de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik oluyorsa açıklanmalıdır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik “muhasabeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasabeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiç bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşğin aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket / Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 Gerçeğe uygun değer ölçümlerine getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik açıklama hükümlerini etkilemiştir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiç bir etkisi olmayacaktır.

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013'de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.10. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

a) Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı; nakit benzeri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan (vadesiz çekler, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat, vadesine 3 aydan az kalmış yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlar gibi) fonları ve yatırımları ifade etmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, esas faaliyetler çerçevesindeki ticari mal veya hizmet satışları karşılığında müşterilerden olan alacakları ifade etmektedir. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmektedir. Faiz tahakkuk etkisinin büyük olması durumunda, etkin faiz oranı ile iskonto edilmiş net gerçekleşebilir değerlerinden olası şüpheli alacak karşılıkları düşülmek suretiyle gösterilmektedir.

Şüpheli alacaklara ilişkin karşılıklar, tahsil edilemeyen alacakların tutarını, bunlara karşılık alınan teminatları, Şirket Yönetimi'nin geçmiş yıllardaki tecrübeleri ve ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak ayrılmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilmektedir. Tahsil edilemeyecek alacaklar, tahsil edilemeyecekleri anlaşıldığı yılda zarar kaydedilmektedir. Net gerçekleşebilir değerin tespitinde, etkin faiz oranı olarak yurtiçi peşin satışlarda “TRLIBOR”, yurtdışı satışlarda ise “LIBOR” oranları esas alınmıştır.

c) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar 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.

d) İlişkili Taraflar

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ile grup şirketleri, ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

e) Hasılat

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller'den kira geliri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faiz gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren efektif faiz oranına göre ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

f) Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değer indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerda artış olduğu durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla stoklarda bulunan maliyet unsurları, şirket tarafından alım satım amacı ile edinilmiş gayrimenkullerden oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

g) Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, finansal tablolarda, kayıtlı değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesinden sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlığın faydalı ömrü üzerinden, kıst esaslı uygulanarak, doğrusal amortisman yöntemi ile hesaplanmaktadır.

Amortisman hesabında esas alınan faydalı ömürler ve uygulanan amortisman oranları aşağıdaki gibidir.

Maddi Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı
Demirbaşlar	4 - 5	% 25 - % 20

Maddi varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

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

h) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda alınmalarında işlem maliyetleri de dâhil edilmek üzere maliyetleri ile ölçülürler. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilk kayda alınmalarına müteakip, maddi duran varlıklar için uygulanan maliyet yöntemi ile ölçmektedir. (maliyet eksi birikmiş amortisman, eksi var ise değer düşüklüğü karşılığı) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zararlar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

i) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar iktisap edilmiş bilgi sistemleri, imtiyaz haklarını, bilgisayar yazılımlarını ve geliştirme maliyetlerini içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, elde etme maliyeti üzerinden kaydedilir ve elde edildikleri tarihten sonra 15 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Markalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine getirilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %6,66 ile %33,33 arasında değişmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

j) Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar, şirketin bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün varlık ve yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemektedir. Bu tür varlık ve yükümlülükler “şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar” olarak notlarda açıklanmaktadır.

k) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, personelin Türk İş Kanunu uyarınca en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılması, iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin toplam karşılığının bugünkü tahmini değerini ifade eder.

l) Borçlanma Maliyeti

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, takip eden tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, gelir tablosunda kredi süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile direkt ilişki kurulabilen faiz giderleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetine dahil edilir. Diğer tüm finansman giderleri, oluştukları dönemlerde doğrudan gider yazılır.

m) Kiralamalar

Finansal Kiralamalar: Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

Operasyonel Kiralamalar: Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Şirket operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralayan) hem de kiracı sıfatı ile taraf olmaktadır. Kiracı sıfatıyla yapılan operasyonel kiralamalar nedeniyle ödenen kira tutarları, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır. Kiralayan sıfatıyla tahsil edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

n) Dövizli İşlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, gelir tablosuna gelir ya da gider olarak yansıtılmıştır.

o) Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Vergi Yükümlülüğü, cari yıl vergisi ile ertelenmiş vergilerin toplamından oluşur.

Cari Yıl Vergisi:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

p) Pay Başına Kar/Zarar

Pay başına kar/zarar, gelir tablosunda yer alan net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle tespit edilir.

Türkiye’deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç kayıp hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

r) 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, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

s) Finansal Araçlar ve Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, likidite riski ve piyasa (kur ve faiz oranı) riskidir. Şirketin genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Şirketin finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi Riski: Bankalarda tutulan mevduatlardan ve tahsil edilmemiş alacaklar ve taahhüt edilmiş işlemleri de kapsayan kredi riskine maruz kalan müşterilerden oluşmaktadır.

Likidite riski: Genel olarak şirketin nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması riskidir. Piyasaya ilişkin olarak veya fonlamaya ilişkin olarak ortaya çıkabilir.

Piyasaya ilişkin likidite riski: Şirketin piyasaya gerektiği gibi girememesi, bazı ürünlerdeki sığ piyasa yapısı ve piyasalarda oluşan engeller ve bölünmeler nedeniyle pozisyonlarını uygun bir fiyatta, yeterli tutarlarda ve hızlı olarak kapatamaması veya pozisyonlardan çıkamaması durumunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.

Fonlamaya ilişkin Likidite Riski: Nakit giriş ve çıkışlarındaki düzensizlikler ve vadeye bağlı nakit akımı uyumsuzlukları nedeniyle fonlama yükümlülüğünü makul bir maliyet ile potansiyel olarak yerine getirememesi ihtimalini ifade eder.

Piyasa Riski: Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur farkı ve hisse senedi fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme ihtimalidir.

Faiz Oranı ve Döviz Kuru Riski: Döviz kuru veya faiz oranlarındaki değişimler nedeniyle bir varlık veya finansal aracın değerinin azalması riskidir. Bu risk, faiz ve kur değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması suretiyle yönetilmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

t) Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile vadesi 3 ay veya daha kısa olan menkul kıymetleri içermektedir.

u) Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2011: Yoktur)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde ve tek bir faaliyet alanında yürütmekte olduğundan bölümlenmeye göre raporlama yapmamaktadır. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan olan alacak ve ilişkili taraflara borç tutarı yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

b) İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

30 Eylül 2013 itibarıyla

İlişkili Taraf	Kira Gideri
Hektaş İnşaat	3.300
Ortaklar (Şahıs)	13.850
Toplam	17.150

31 Aralık 2012 itibarıyla

İlişkili Taraf	Kira Gideri	Ortak Giderlere Katılım Gideri	Hizmet Alımı
Hakkı Ekşi Garimencül Ltd Şti		1.500	
Çözüm İnşaat			1.200
Ortaklar (Şahıs)	3.900		
Toplam	3.900	1.500	1.200

c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 12.740 TL'dir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ticari alacakları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Yoktur)

b) Kısa Vadeli Ticari Borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
Diğer Ticari Borçlar	1.966	3.623
Satıcılar	1.966	3.623
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	1.966	3.623

NOT 8 – FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.390	6.762
Vergi Dairesinden Alacaklar	17.606	4.978
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.784	1.784
Toplam	19.390	6.762

b) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.645	8.390
Ödenecek Vergi ve Fonlar	3.423	4.039
Ödenecek SGK	4.222	4.351
Toplam	7.645	8.390

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – STOKLAR

Şirket cari yılda herhangi bir yatırım yapmamıştır. 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla stokların ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Konut Stoku (12 adet villa)	7.500.000	7.500.000
Toplam	7.500.000	7.500.000

Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 12.12.2012 tarihli 2012_Özel_0182 numaralı değerleme raporuna göre 12 adet villa için 12.400.000.-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.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.800.000 TL değerinde DASK ve 3.150.000 TL değerinde konut sigortası bulunmaktadır.

NOT 11 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderlerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.212	375
Toplam	2.212	375

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

a) 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2013	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2013
Demirbaşlar	4.323	-	-	4.323
Toplam	4.323	-	-	4.323
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	(3.940)	(144)	-	(4.084)
Toplam	(3.940)	-	-	(4.036)
Net Değer	383			239

b) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2012	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2012
Demirbaşlar	4.323	-	-	4.323
Toplam	4.323	-	-	4.323
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	(3.490)	(450)	-	(3.940)
Toplam	(3.490)	-	-	(3.940)
Net Değer	833			383

NOT 15 – HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 16 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2013	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2013
Haklar	10.600	-	-	10.600
Toplam	10.600	-	-	10.600
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(3.794)	(1.337)	-	(5.131)
Toplam	(3.940)	-	-	(4.687)
Net Değer	6.806			5.469

b) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2012	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2012
Haklar	10.600	-	-	10.600
Toplam	10.600	-	-	10.600
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(2.008)	(1.786)	-	(3.794)
Toplam	(2.008)	-	-	(3.940)
Net Değer	8.592			6.806

NOT 18 – ŞEREFİYE

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 19 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

a) Finansal Kiralama İşlemleri

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

b) Operasyonel Kiralama İşlemleri

ba) Şirketin Kiracı Sıfatıyla Yaptığı Kiralamalar:

Şirketin kiracı sıfatıyla yaptığı operasyonel kiralamaları idari amaçlı olarak ilişkili taraflardan yaptığı ofis kiralamasından oluşmaktadır. Dönemde oluşan toplam kira gideri 32.493 TL'dir. (31 Aralık 2012: 9.750 TL)

bb) Şirketin Kiracı Sıfatıyla Yaptığı Kiralamalar:

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 21 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 22 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Şirketin TMS 36 kapsamında varlıklarında değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 23 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

2.10. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti isimli notun "o" maddesinde açıklandığı gibi, Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

NOT 24 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

30 Eylül 2013 itibarıyla katlanılan toplam borçlanma maliyeti 215 TL olup tamamı banka komisyon giderinden oluşmaktadır ve doğrudan gider yazılmıştır. (30 Eylül 2012; 285 TL doğrudan gider yazılmıştır)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Şirket çalışanlarının kullanılmayan izin ücreti karşılığı yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

b) Kısa vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Dava Karşılıkları (*)	30.689	30.689
Toplam	30.689	30.689

(*) Şirketin aleyhine, İdealistkent 2.Etap Site yönetimi tarafından toplam 30.689 TL 2012 yılı öncesi aidat borçlarına istinaden icra takibi başlatılmış ve dava açılmıştır.

c) Uzun vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	4.981	1.123
Toplam	4.981	1.123

Kıdem Tazminatı Karşılıkları:

T.C. Kanunlarına göre Şirket, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 3.254,44TL (31 Aralık 2012: 3.033,98 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 5 (31 Aralık 2012: %5,10) enflasyon ve % 7,49 (31 Aralık 2012: %10,00) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 2,37 (31 Aralık 2012: % 4,66) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem Başı	1.123	2.179
Dönem İçerisindeki Artış (+)	3.858	-
Dönem İçerisindeki İptal Edilen Karşılık (-)		(1.056)
Dönem Sonu	4.981	1.123

d) Şirketçe alınan ipotek, teminat ve kefalet yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

e) Pasifte yer almayan bilanço dışı yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

f) 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat/rehin/ipotek bulunmamaktadır.

Şirket Tarafından Verilenler TRİ'ler	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
1) Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
2) B ve C maddesi Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
3) C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	-	-

Şirketin vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2012: % 0)

NOT 26 – TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Çalışanların Ücret Tahakkukları	11.064	10.306
Toplam	11.064	10.306

NOT 28– NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak 2013 - 1 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013	1 Ocak 2012 - 1 Temmuz 2012 - 30 Eylül 2012
Ücret Giderleri	(147.223)	(133.009)
Genel Yönetime Giden	(147.223)	(133.009)
Amortisman Giderleri	(1.481)	(1.677)
Genel Yönetime Giden	(1.481)	(1.677)

NOT 29– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	659.844	653.238
Personel Avansları	4.600	
Toplam	664.444	653.238

NOT 30 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Özkaynakların Ayrıntısı**

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla şirketin öz sermayesi 8.924.091 TL (31 Aralık 2012: 9.161.742 TL) olup, ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(838.258)	(809.539)
Dönem Net Zararı	(237.651)	(28.719)
Özsermaye	8.924.091	9.161.742

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

b) Ödenmiş Sermaye

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL'dir. Şirketin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 10.000.000 TL (31 Aralık 2012: 10.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 10.000.000 (31 Aralık 2012: her biri 1 TL nominal değerli 10.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Toplam çıkarılmış hisselerin 1.000.000 adedi A grubu Nama ait hisse senedi olup kalan 9.000.000 Adedi B grubu Hamiline ait hisse senedir.

Mali açıdan imtiyazlı hisse senedi yoktur. 5 (beş) kişiden oluşan Yönetim Kurulu üyelerinin 3 (üçü) 'ü, (A) grubu hisse sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde çıkarılmış ve ödenmiş sermaye tutarları defter değerleriyle aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2013	(%)	31 Aralık 2012
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

c) Geçmiş Yıllar Karları/Zararı

Geçmiş yıl kar/zararının ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Geçmiş Yıl Karları / Zararları	(838.258)	(809.539)
Geçmiş Yıl Kar / Zararı	(838.258)	(809.539)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 – HASILAT

	1 Ocak 2013 - 30 Eylül 2013	1 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013	1 Ocak 2012 - 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 - 30 Eylül 2012
Konut Satışı	-	-	900.990	-
Mevduat Faiz Gelirleri	43.149	12.661	64.576	23.909
Brüt Satışlar	43.149	12.661	965.566	23.909
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	-	-	(686.314)	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	(686.314)	-
Esas Faaliyet Geliri (Net)	43.149	12.661	279.252	23.909

NOT 32 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 33 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin ayrıntısı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2013 - 30 Eylül 2013	1 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013	1 Ocak 2012 - 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 - 30 Eylül 2012
Personel ücret ve giderleri	(147.223)	(51.121)	(133.009)	(46.417)
Abone ve aidat giderleri	(36.831)	(2.591)	(24.594)	(7.200)
Kira Gideri	(32.493)	(11.880)	-	-
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	(15.724)	(1.103)	(8.613)	(224)
Müşavirlik Giderleri	(20.435)	(8.435)	(39.172)	(6.534)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(3.858)	(728)	-	-
Amortisman giderleri	(1.481)	(492)	(1.677)	(559)
Diğer	(22.520)	(9.573)	(23.892)	(4.641)
Toplam	(280.565)	(85.923)	(230.957)	(65.575)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)**NOT 34 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2013 - 1 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013	1 Ocak 2012 - 1 Temmuz 2012 - 30 Eylül 2012
Konusu Kalmayan Kıdem Taz. Karş.	-	1.941 (97)
Diğer	-	3 3
Toplam	-	1.944 (94)

NOT 35 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 36 – ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Bkz. Not 33

NOT 37 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 2013 - 1 Temmuz 2013- 30 Eylül 2013	1 Ocak 2012 - 1 Temmuz 2012 - 30 Eylül 2012
Banka İşlem Komisyonu	(235) (20)	(285) (153)
Toplam	(235) (20)	(285) (153)

NOT 38 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 39 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 40 – GELİR VERGİLERİ

2.10. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti isimli notun "o" maddesinde açıklandığı gibi, Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

Cari Vergi Yükümlülüğü	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Cari Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	-
Dönem İçinde Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	6.809	12.628
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar / (Yükümlülükler) (*)	6.809	12.628

(*) Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar, dönem içerisinde ödenen vadeli mevduat faiz gelirleri stopajından kaynaklanmaktadır.

NOT 41 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, cari yıl net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Pay başına kazanç hesaplamaları, net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

Mali açıdan imtiyazlı hisse senedi yoktur. Şirketin 30 Eylül 2013 döneminde hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi 10.000.000 adettir. (31 Aralık 2012: Hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi 10.000.000 adettir.) Buna göre, pay başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibi olmaktadır.

Pay başına kazanç	30 Eylül 2013	30 Eylül 2013
Net dönem karı / (zararı)	(237.651)	49.954
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000.000	10.000.000
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç / (kayıp)	(0,0238)	0,0050
Net dönem karı / (zararı)	(237.651)	49.954
Eksi: Durdurulan faaliyetlerden yıl içinde elde edilen kar	-	-
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başı kazancın Hesaplanması için net dönem karı	(237.651)	49.954
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç / (kayıp)	(0,0238)	0,0050
Durdurulan faaliyetlerden dönem içinde elde edilen kar	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 42 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 43 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 44 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 45 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 46 – TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

NOT 47 – FİNANSAL ARAÇLAR

a) Alacaklar ve Borçlar

Alacak ve borçlara ilişkin açıklamalar için bkz. Not. 7 ve Not 9

b) Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve benzeri varlıkların tamamı TL cinsinden olup detayı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	548	2.229
Bankalar	781.325	1.033.452
Vadesiz mevduat	19.853	6.320
Vadeli mevduat (*)	761.472	1.027.132
Toplam	781.873	1.035.681

(*) Vadeli mevduatların faiz oranı % 6,5 (31 Aralık 2012; % 7,36) ve vade gün sayısı 30'dur. (31 Aralık 2012; 30 gün)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlardan kaynaklanan başlıca riskler kredi riski, likidite riski, piyasa riski, faiz oranı ve döviz kuru riskidir.

a) Kredi Riski

Kredi riski, bankalarda tutulan mevduatlardan ve tahsil edilmemiş alacaklar ve taahhüt edilmiş işlemleri de kapsayan kredi riskine maruz kalan müşterilerden oluşmaktadır. Risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonunu, geçmiş tecrübelerini ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesini değerlendirir. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. Yönetim, tarafların performanslarını yerine getirmemesinden dolayı bir zarar beklememektedir.

aa) Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2013 itibarıyla

Cari Dönem	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	19.390	781.325
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	19.390	781.325
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak fin. var.ın defter değerleri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Söz konusu tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 itibarıyla

Cari Dönem	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	6.762	1.033.452
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	6.762	1.033.452
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak fin. var.ın defter değerleri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Söz konusu tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

bb) Alacaklar için alınan teminatların detayı ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Şirketin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla alacakları için almış olduğu teminat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012 Yoktur.)

cc) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar ile koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar:

Şirketin koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlığı bulunmamaktadır. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların tahsilatlarında herhangi bir sıkıntı yaşanmamakta olup ticari alacakların tahsilat süreleri 30 gün altındadır. (31 Aralık 2012: 30 Gün)

dd). Değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin olarak ayrılan değer düşüklüğünün tespiti sırasında hangi etkenlerin göz önünde bulundurulduğuna yönelik açıklamalar:

Bkz dipnot 2.10/c

ee) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların yaşlandırma tablosu

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

ff) Şirket'in güvence olarak elinde bulundurmakta olduğu teminatın mülkiyetini üzerine almak veya kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurları kullanmak suretiyle edindiği varlıkların;

- Niteliği ve defter değeri;

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

- Anılan varlıkların halihazırda nakde dönüştürülebilir nitelikte olmamaları durumunda, işletmenin söz konusu varlıkların elden çıkarılması veya işletme faaliyetlerinde kullanılmasına ilişkin yaklaşımı;

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

b) Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Cari dönem itibarıyla Şirket'in likidite riski yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur)

Türev ve türev olmayan finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem:

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 Aydan kısa	3 ay -1 yıl	1-5 yıl	5 yıldan uzun
Ticari Borçlar	1.966	1.966	1.966	-	-	-
Diğer Borçlar	7.645	7.645	7.645	-	-	-

Önceki Dönem:

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 Aydan kısa	3 ay -1 yıl	1-5 yıl	5 yıldan uzun
Ticari Borçlar	3.623	3.623	3.623	-	-	-
Diğer Borçlar	8.390	8.390	8.390	-	-	-

c) Piyasa Riski

Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur farkı ve hisse senedi fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme ihtimalidir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

aa) Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden varlık veya yükümlülüğü, Hedge işlemleri ve ithalat/ihracat işlemleri bulunmadığından Döviz Pozisyonu Tablosu ve Döviz Duyarlılık Analizi Tabloları verilmemiştir.

bb) Faiz Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Faiz Pozisyonu Tablosu			
	Sabit faizli finansal araçlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vadeli Mevduat (Katılım Payı)		761.472	1.027.132
Değişken faizli finansal araçlar			
-	-	-	-

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

	Faiz Pozisyonu Tablosu		Özkaynaklar (*)	
	Kar / (Zarar)			
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
30 Haziran 2013	635	(635)	635	(635)
31 Aralık 2012	856	(856)	856	(856)

(*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

d) Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık Analizi:

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur.)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

NOT 49 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

a) Finansal Araç Kategorileri

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Kredi ve alacaklar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Gerçeğe uyg. değerleme farkı gelir tablosuna yans. fin. varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yük.	Kayıtlı değer	Rayiç değer	Not
30 Eylül 2013								
Finansal Varlıklar								
Nakit ve Nakit benzerleri	781.873	-	-	-	-	781.873	781.873	Not 47
Diğer Alacaklar	-	19.390	-	-	-	19.390	19.390	Not 9
Finansal Yükümlülükler								
Ticari Borçlar	-	-	-	-	1.966	1.966	1.966	Not 7
Diğer Borçlar	-	-	-	-	7.645	7.645	7.645	Not 9
31 Aralık 2012								
Finansal Varlıklar								
Nakit ve Nakit benzerleri	1.035.681	-	-	-	-	1.035.681	1.035.681	Not 47
Diğer Alacaklar	-	6.762	-	-	-	6.762	6.762	Not 9
Finansal Yükümlülükler								
Ticari Borçlar	-	-	-	-	3.623	3.623	3.623	Not 7
Diğer Borçlar	-	-	-	-	8.390	8.390	8.390	Not 9

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, finansal araçların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerin önemli bir kısmının kısa vadeli olması nedeniyle, kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli finansal ve ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Uzun vadeli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akımlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır.

30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar “TL” olarak ifade edilmiştir.)

NOT 49 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

b) Gerçeğe uygun değer tahmini

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Seviye 1: Aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlara dayanan;
Seviye 2: Doğrudan (aktif piyasadaki fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (aktif piyasalardaki fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki verilere dayanan;
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan.

Şirketin, 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 50 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2012: Yoktur.)

NOT 51 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2012 : Yoktur)

NOT 52 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Yoktur. (31.12.2012 : Yoktur)

NOT 53 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit Akış Tablosu, “Dolaylı Yöntem” e göre hazırlanmıştır.

NOT 54 – ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynak değişim tablosu, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı kararı ile belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	781.873	1.035.681
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	7.500.000	7.500.000
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		698.563	680.192
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(k)	8.980.436	9.215.873
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	8.924.091	9.161.742
	Diğer Kaynaklar		56.345	54.131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(k)	8.980.436	9.215.873
	Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	781.325	1.035.681
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2013 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar "TL" olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0 %	0 %	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	83,51 %	81,38 %	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	8,70 %	11,23 %	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0 %	0 %	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0 %	0 %	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28	0 %	0 %	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	0 %	0 %	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	8,70 %	11,23 %	≤ %10