

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla % 25’i Borsa İstanbul’da (“BİST”) işlem görmektedir.

Şirket’in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 3 kişidir. (31 Mart 2014: 3 Kişi)

1.2. Sermaye Yapısı

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabidir. Şirketin 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 10.000.000 TL (31 Aralık 2013: 10.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 10.000.000 (31 Aralık 2013: 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>31 Mart 2014</u>		<u>31 Aralık 2013</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	1.500.000
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
Halka açık hisseler	% 25,00	2.500.000	% 25,00	2.500.000

1.3. Finansal Tabloların Onaylanması:

Şirket’e ait finansal tablolar 30 Nisan 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar, finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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.

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar standardında yapılan değişiklikler kapsamında kıdem tazminatına ilişkin aktüeryal kazanç/kayıplar özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir. Bu uygulama 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve uygulama geriye dönük olarak uygulanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihli gelir tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabında muhasebeleştirilen 198 TL tutarındaki aktüeryal (kayıp) finansal durum tablosunda özkaynaklar içerisindeki, tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal (kayıp) fonunda sınıflandırılmıştır. Bkz Not 2.7

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
USD	2,1898	2,1343
EUR	3,0072	2,9365

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi:

Finansal 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 31 Mart 2014 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 31.03.2013 tarihli gelir tablosunda aşağıdaki sınıflamalar yapılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a) 31.03.2013 Tarihli Kapsamlı Gelir Tablosu

Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Öncesindeki Yeri	Kapsamlı Gelir Tablosundaki Sınıflama Sonrasındaki Yeri	Tutarı (TL)
Finansal Gelirler	Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.459
Genel Yönetim Giderleri (TMS/19) (Not 2.3)	Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	(24)

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-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.9. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

a) Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 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 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım İşletmeleri (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27’ye ilişkin değişiklikler))

TFRS 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 TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. İşletmelerin TFRS 9’u uygulamamaları durumunda, TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

Değişiklik “muhasebeleştirilen 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. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

TFRS 13 ‘Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri’ne getirilen değişiklikten sonra “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardındaki yapılan değişiklik ile değer düşüklüğüne uğramış finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini açıklığa kavuşturulmuştur. TMS 36 standardında yapılan değişiklikler finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir miktarlarının açıklanmasını sadece değer kaybı veya değer kaybının ters çevrildiği durumlarda gerektirmektedir. Söz konusu değişiklikler açıklama hükümlerini etkilemiştir ve değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme Standardı*’na getirilen 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. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a) Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRYK 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 eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu vergi, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012’de yayınlanan değişikliklerle 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’da 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 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu Standart UFRS 9’un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. Bu Standart’ın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat hemen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Buna ek olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a) Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan katkıları (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında çalışanların yaptığı bazı katkıların muhasebeleştirilmesindeki karmaşıklık azaltılmıştır ve çalışanların fayda planlarına yaptığı katkılar, plan dahilinde belirlenmiş, hizmet ile doğrudan ilişkili ve hizmet verilen yıldan bağımsız ise bu katkıların hizmetin verildiği dönemde hizmet maliyetinden düşülmesine izin verilmektedir. Bu değişiklik 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları

UMSK 2012 yılında Oranı Düzenlenmiş Faaliyetler üzerine kapsamlı bir proje başlatmıştır. UMSK projenin bir parçası olarak oranı düzenlenen işletmelerden ilk defa UFRS uygulayacak olanlar için geçici bir çözüm olması açısından kısıtlı kapsamda bir Standart yayımlamıştır. Bu Standart ilk kez UFRS uygulayacak işletmeler için hali hazırda genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine göre muhasebeleştirdikleri düzenleyici erteleme hesaplarını UFRS’ye geçişlerinde aynı şekilde muhasebeleştirmelerine izin vermektedir. Bu Standart 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS’deki iyileştirmeler

UMSK, Aralık 2013’de ‘2010–2012 dönemi’ ve ‘2011–2013 Dönemi’ olmak üzere iki dizi ‘UFRS’nda Yıllık İyileştirmeler’ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gerekçeleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’den itibaren geçerlidir.

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

a) Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gereçekçeleri

Karar Gereçekçeleri’nde açıklandığı üzere, faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

UMS 16.35(a) ve UMS 38.80(a)’daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir ve net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Değişiklik ile UFRS finansal tablolarını ilk kez uygulayanlara, henüz uygulaması zorunlu olmamakla birlikte erken uygulanabilecek yeni veya değiştirilmiş standartları uygulamasına izin verilmiştir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile, i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların UFRS 3’ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülükler değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40’un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS’yi uygulamakla yükümlü olan Şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Şirket bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.6’da belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefîyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararların Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiç bir etkisi olmayacaktır. Bu karar, 31.12.2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararların Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiç bir etkisi bulunmamaktadır. Bu karar, 31.12.2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
- iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Bu karar, 31.12.2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Söz konusu kararların Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiç bir etkisi bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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.

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 gayrimenkullerden 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

f) Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. 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 değerde artış olduğu durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla stoklarda bulunan maliyet unsurları, şirket tarafından alım satım amacı ile edinilmiş gayrimenkullerden oluşmaktadır.

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 esası 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 arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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 sağlamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zararlar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan 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.

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 yapılabilirdiği 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

n) Dövizli İşlemler

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkra da 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 alınıncaya 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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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 sıkı 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.

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.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2013: 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 2013: Yoktur)

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan olan alacak ve ilişkili taraflara borç tutarı yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

b) İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

31 Mart 2014 itibarıyla

İlişkili Taraf	Kira Gideri
Hektaş İnşaat	1.780
Ortaklar (Şahıs)	10.500
Toplam	12.780

31 Mart 2013 itibarıyla

İlişkili Taraf	Kira Gideri	Ortak Giderlere Katılım Gideri	Hizmet Alımı
Hakkı Ekşi Garimenkul Ltd Şti	-	750	-
Çözüm İnşaat	-	-	300
Ortaklar (Şahıs)	9.750	-	-
Toplam	9.750	750	300

c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 2.100 TL/ AY 'dır. (31 Mart 2013: 2.146 TL)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

a) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ticari alacakları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013: Yoktur)

b) Kısa Vadeli Ticari Borçların detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
Diğer Ticari Borçlar	9.007	2.341
Toplam Kısa Vadeli Ticari Borçlar	9.007	2.341

NOT 8 – FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 9 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Vergi Dairesinden Alacaklar	26.318	17.607
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.784	1.784
Toplam	28.102	19.391

Şirketin 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer borçları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013: Yoktur).

NOT 10 – STOKLAR

Şirket cari yılda herhangi bir yatırım yapmamıştır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stokların ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Konut Stoku (12 adet villa)	7.500.000	7.500.000
Toplam	7.500.000	7.500.000

Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 11.12.2013 tarihli 2013_Özel_0294 numaralı değerleme raporuna göre 12 adet villa için 13.020.000.-TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleştirilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.800.000 TL değerinde DASK ve 3.150.000 TL değerinde konut sigortası bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderlerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Gelecek Aylara Ait Giderler	5.325	620
Toplam	5.325	620

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

a) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2014	Giriş	Çıkış	31 Mart 2014
Demirbaşlar	4.323	-	-	4.323
Toplam	4.323	-	-	4.323
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	(4.132)	(48)	-	(4.180)
Toplam	(4.132)	(48)	-	(4.180)
Net Değer	191			143

Maliyet	1 Ocak 2013	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013
Demirbaşlar	4.323	-	-	4.323
Toplam	4.323	-	-	4.323
Birikmiş Amortisman				
Demirbaşlar	(3.940)	(192)	-	(4.132)
Toplam	(3.940)	(192)	-	(4.132)
Net Değer	383			191

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 16 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2014	Giriş	Çıkış	31 Mart 2014
Haklar	10.600	-	-	10.600
Toplam	10.600	-	-	10.600
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(5.400)	(268)	-	(5.688)
Toplam	(5.401)	(268)	-	(5.688)
Net Değer	5.200			4.932

b) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2013	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013
Haklar	10.600	-	-	10.600
Toplam	10.600	-	-	10.600
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(3.794)	(1.606)	-	(5.400)
Toplam	(3.940)	(1.606)	-	(5.400)
Net Değer	6.806			5.200

NOT 18 – ŞEREFİYE

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 19 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 20 – KİRALAMA İŞLEMLERİ

a) Finansal Kiralama İşlemleri

Yoktur. (31 Aralık 2013: 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 12.280 TL’dir. (31 Mart 2013: 9.750 TL)

bb) Şirketin Kiracı Sıfatıyla Yaptığı Kiralamalar:

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 21 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 22 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Şirketin TMS 36 kapsamında varlıklarında değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013: 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

31 Mart 2014 itibarıyla katlanılan toplam borçlanma maliyeti 105 TL olup tamamı banka komisyon giderinden oluşmaktadır ve doğrudan gider yazılmıştır. (31 Aralık 2013: 385 TL doğrudan gider yazılmıştır)

NOT 25 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Şirket çalışanlarının kullanılmayan izin ücreti karşılığı yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

b) Kısa vadeli borç karşılıkları yoktur (31 Aralık 2013: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

c) Uzun vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	3.069	5.012
Toplam	3.069	5.012

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 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 3.438,22TL (31 Aralık 2013: 3.254,44 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, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 5,00 (31 Aralık 2013: %5,00) enflasyon ve % 10,00 (31 Aralık 2013: %10,00) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,76 (31 Aralık 2013: % 4,76) 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

31 MART 2014 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:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Açılış Bakiyesi	5.012	1.123
Hizmet Maliyeti	--	(10.142)
Faiz Maliyeti	234	52
Ödenen Tazminatlar	3.675	13.896
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	(5.852)	83
Kapanış Bakiyesi	3.069	5.012

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren dönemde oluşan 5.852 TL tutarındaki aktüeryal kayıp diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmiştir.(Bkz: Not:38)

d) Şirketçe alınan ipotek, teminat ve kefalet yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

e) Pasifte yer almayan bilanço dışı yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

f) 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket tarafındanx” verilen teminat/rehin/ipotek bulunmamaktadır.

Şirket Tarafından Verilenler TRİ’ler	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam	-	-
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	-	-
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 Tutar	-	-
Toplam	-	-

Şirketin vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla % 0’dır. (31 Aralık 2013: % 0)

NOT 26 – TAAHHÜTLER

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2013
Personele borçlar	7.242	8.082
Ödenecek vergi ve fonlar	1.955	2.704
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.881	2.888
Toplam	12.078	13.674

NOT 28– NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak 2014 - 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 - 31 Mart 2013
Ücret Giderleri	37.551	47.210
Genel Yönetime Giden	37.551	47.210
Amortisman Giderleri	316	494
Genel Yönetime Giden	316	494

NOT 29– DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	666.920	662.901
Diğer	2.982	--
Toplam	669.902	662.901

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 30 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Özkaynakların Ayrıntısı

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla şirketin öz sermayesi 8.746.126 TL (31 Aralık 2013: 8.821.444 TL) olup, ayrıntısı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000
Çal. Sağ. Fay. İlişkin Aktüeryal Kayıp/Kazanç	5.571	(281)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(1.178.275)	(838.060)
Dönem Net Zararı	(81.170)	(340.215)
Özsermaye	8.746.126	8.821.444

b) Ödenmiş Sermaye

Şirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL’dir. Şirketin 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 10.000.000 TL (31 Aralık 2013: 10.000.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 10.000.000 (31 Aralık 2013: 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.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde çıkarılmış ve ödenmiş sermaye tutarları defter değerleriyle aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2014	(%)	31 Aralık 2013
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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

c) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kayıp/Kazanç

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı aktüeryal kayıp	(281)	(198)
Dönem içinde oluşan aktüeryal kayıp	5.852	(83)
Geçmiş Yıl Kar / Zararı	5.571	(281)

d) Geçmiş Yıllar Karları/Zararı

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Geçmiş Yıl Karları / Zararları	(1.178.275)	(838.059)
Geçmiş Yıl Kar / Zararı	(1.178.275)	(838.059)

NOT 31 – HASILAT

Yoktur (31 Mart 2013: Yoktur).

NOT 32 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31 Mart 2013: Yoktur).

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

Genel yönetim giderlerinin ayrıntısı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2014 - 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 - 31 Mart 2013
Personel ücret ve giderleri	37.551	47.210
Amortisman giderleri	316	494
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	11.254	9.441
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.909	(1.447)
Abone ve aidat giderleri	13.135	14.545
Ofis giderleri	12.320	15.407
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	6.899	2.290
Diğer	5.499	3.673
Toplam	90.883	91.613

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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 2014 - 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 - 31 Mart 2013
Kur farkı geliri	720	--
Diğer	18	--
Toplam	738	--

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler yoktur (31 Mart 2013: Yoktur).

NOT 35 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Şirket’in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2014 - 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 - 31 Mart 2013
Faiz geliri	9.061	17.459
Toplam	9.061	17.459

b) Şirket’in yatırım faaliyetlerinden diğer giderleri yoktur (31 Mart 2013: Yoktur).

NOT 36 – ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Bkz. Not 33

NOT 37 – FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak 2014 - 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 - 31 Mart 2013
Banka İşlem Komisyonu	86	105
Toplam	86	105

NOT 38 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bkz: Dipnot 25/c

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

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Cari Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	-
Dönem İçinde Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	1.080	8.719
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar / (Yükümlülükler) (*)	1.080	8.719

(*) 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 31 Mart 2014 döneminde hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi 10.000.000 adettir. (31 Aralık 2013: Hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi 10.000.000 adettir.) Buna göre, pay başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibi olmaktadır.

Pay başına kazanç	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Net dönem karı / (zararı)	(81.170)	(74.259)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000.000	10.000.000
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç / (kayıp)	(0,812)	(0,743)
Net dönem karı / (zararı)	(81.170)	(74.259)
Eksi: Durdurulan faaliyetlerden yıl içinde elde edilen kar	-	-
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başı kazancın Hesaplanması için net dönem karı	(81.170)	(74.259)
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç / (kayıp)	(0,812)	(0,743)
Durdurulan faaliyetlerden dönem içinde elde edilen kar	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 42 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 43 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 44 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 45 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

NOT 46 – TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2013: 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.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	4.356	315
Vadesiz mevduat	24.511	23.932
Vadeli mevduat (*)	531.929	621.202
Toplam	560.796	645.449

(*) Vadeli mevduatların faiz oranı % 6,92 (31 Aralık 2013; % 6,92) ve vade gün sayısı 30'dur. (31 Aralık 2013; 32 gün)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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:

31 Mart 2014 itibarıyla

Cari Dönem	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalarda ki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	28.102	556.440
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	28.102	556.440
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

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

31 Aralık 2013 itibarıyla

Cari Dönem	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalarda ki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	19.391	645.134
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	19.391	645.134
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.

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

Şirketin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla alacakları için almış olduğu teminat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2013 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 2013: 30 Gün)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

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 2013: Yoktur)

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

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur)

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

Yoktur. (31 Aralık 2013: 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 2013: 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	9.007	9.007	9.007	-	-	-

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	2.341	2.341	2.341	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

c) Piyasa Riski

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

aa) Kur Riski

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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli Mevduat (Katılım Payı)	531.929	621.202

c) Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık Analizi:

Yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur.)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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 değerlerde n gösterilen diğer finansal varlıklar	Kredi ve alacaklar	Satılmay a hazır finansal varlıklar	Gerçeğe uyg. değerleme farkı gelir tablosuna yans. fin. varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yük.	Kayıtlı değer	Rayiç değer	Not
31 Aralık 2013								
Finansal Varlıklar								
Nakit ve Nakit benzerleri	560.796	-	-	-	-	560.796	560.796	Not 47
Diğer Alacaklar	-	28.102	-	-	-	28.102	28.102	Not 9
Finansal Yükümlülükler								
Ticari Borçlar	-	-	-	-	9.007	9.007	9.007	Not 7
31 Aralık 2013								
Finansal Varlıklar								
Nakit ve Nakit benzerleri	645.449	-	-	-	-	645.449	645.449	Not 47
Diğer Alacaklar	-	19.391	-	-	-	19.392	19.392	Not 9
Finansal Yükümlülükler								
Ticari Borçlar	-	-	-	-	2.341	2.341	2.341	Not 7

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metotları 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 50 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2013: 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

31 MART 2014 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	Önceki Dönem
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	560.796	645.449
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	7.500.000	7.500.000
C	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
	Diğer Varlıklar		709.484	697.022
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	8.770.280	8.842.471
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	8.746.126	8.821.444
	Diğer Kaynaklar		24.154	21.027
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	8.770.280	8.842.471
	Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	560.796	645.449
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 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-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0 %	0 %	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	84,82 %	84,82 %	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	7,30 %	7,30 %	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0 %	0 %	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0 %	0 %	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0 %	0 %	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0 %	0 %	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	7,30 %	7,30 %	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0 %	0 %	≤ %10