

Ek-5 SON 3 YILLIK VE SON ARA DÖNEM BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI



28 Mayıs 2010

8

9

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2007 Tarihli  
Mali Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

31  
48 M:



Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel: (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com

PCAOB  
Public Company Accounting Oversight Board



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2007 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu'na**

- 1- İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

**Finansal Tablolarla İlgili Olarak Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu**

- 2- Yönetim kurulu finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

**Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu**

- 3- Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, yönetim kurulu tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Yönetim kurulu tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

*(Handwritten signatures)*



Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel : (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com

PCAOB  
Public Company Accounting Oversight Board



### Görüş

- 4- Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır. (İstanbul, 31.03.2008)

Mercek Bağımsız Denetim ve  
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

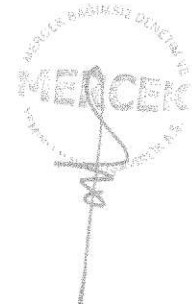
Eyüp HAYKIR  
Sorumlu Ortak Baş Denetçi



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
AYRINTILI BİLANÇO

(Aksi belirtilmedikçe 31.12.2007 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiş Yeni Türk Lirası)

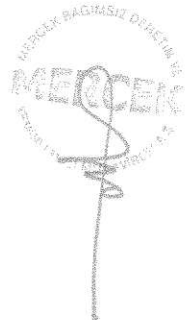
		Bağımsız Denetim'den	
		Dipnot	Geçmiş
		Referansları	31.12.2007
BİLANÇO (YTL)			Geçmiş
VARLIKLAR			31.12.2006
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>			
Hazır Değerler			1.855.513
Menkul Kıymetler (net)	Not:4		1.854.108
Ticari Alacaklar (net)	Not:5		--
Finansal Kiralama Alacakları (net)	Not:7		--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	Not:8		--
Diğer Alacaklar (net)	Not:9		--
Canlı Varlıklar (net)	Not:10		472
Stoklar (net)	Not:11		--
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)	Not:12		--
Ertelenen Vergi Varlıkları	Not:13		--
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	Not:14		--
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>	Not:15		933
Ticari Alacaklar (net)			7.226
Finansal Kiralama Alacakları (net)	Not:7		--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	Not:8		--
Diğer Alacaklar (net)	Not:9		--
Finansal Varlıklar (net)	Not:10		--
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	Not:16		--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	Not:17		--
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	Not:18		--
Ertelenen Vergi Varlıkları	Not:19		--
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	Not:20		7.226
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	Not:14		--
	Not:15		1.862.739
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal Borçlar (net)	Not:6		12.075
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)			--
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	Not:8		--
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)			--
Ticari Borçlar (net)	Not:7		--
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	Not:9		--
Alınan Avanslar	Not:21		12.000
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)	Not:13		--
Borç Karşılıkları	Not:23		--
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Not:14		--
Diğer Yükümlülükler (net)	Not:15		75
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal Borçlar (net)	Not:16		--
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	Not:8		--
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)			--
Ticari Borçlar (net)	Not:7		--
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	Not:9		--
Alınan Avanslar	Not:21		--
Borç Karşılıkları	Not:23		--
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Not:14		--
Diğer Yükümlülükler (net)	Not:15		--
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR</b>		Not:24	--
<b>ÖZSERMAYE</b>			
Sermaye	Not:25		1.850.664
Ödenmemiş Sermaye	Not:25		10.000.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Not:26		(8.150.000)
<b>Sermaye Yedekleri</b>			
Hisse Senetleri İhraç Primleri			--
Hiss Senedi iptal Kararı			--
Yeniden Değerleme Fonu			--
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu			--
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları			--
<b>Kar Yedekleri</b>		Not:27	--
Yasal Yedekler			--
Statü Yedekleri			--
Olaganüstü Yedekler			--
Özel Yedekler			--
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları			--
Yabancı Para Çevrim Farkları			--
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>			664
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı	Not:28		--
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			1.862.739



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**AYRINTILI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe 31.12.2007 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiş Yeni Türk Lirası)

Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.2007- 31.12.2007	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.2006- 31.12.2006
<b>GELİR TABLOSU (YTL)</b>		
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>		
Satış Gelirleri (net)	Not :36	--
Satışların Maliyeti (-)	Not :36	--
Hizmet Gelirleri (net)	Not :36	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / faiz+temettü+kira (net)	--	--
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	--	--
Faaliyet Giderleri (-)	Not:37	--
<b>NET ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	(2.479)	--
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	(2.479)	--
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	Not:38	--
Finansman Giderleri (-)	Not:38	--
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>	Not:39	--
Net Parasal Pozisyon Kar/Zararı	664	--
<b>ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR</b>	--	--
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR</b>	664	--
Vergiler	Not:41	--
<b>NET DÖNEM KARI/ZARARI</b>	664	--
<b>HİSSE BAŞINA KAZANÇ</b>	0,003969	--



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe 31.12.2007 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiş Yeni Türk Lirası)

Bağımsız Denetimden geçmiş

	Sermaye	Sermaye	Emisyon	Vasal	Olaganüstü	Net Dönem	Geçmiş Yıllar	Özkaynak
	enf.farkı	0	Primi	Yedekler	Yedekler	Kar/Zararı	Kar/Zararı	Toplamı
27.11.2007	0	0	0	0	0	0	0	0
Transfer								
Sermaye	1.850.000							1.850.000
Düzeltilme								
Dönem Karı						664		664
31.12.2007	1.850.000	0	0	0	0	664	0	1.850.664



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
NAKİT AKIM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe 31.12.2007 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiş Yeni Türk Lirası)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2007	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2006
<b>A) ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>		
Net dönem karı	564	-
Düzeltilmeler:		
Amortisman (+)	1.807	-
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+)	-	-
Alacak Senetleri Reeskont Tutarı (+)	-	-
Borç Senetleri Prekontu (-)	-	-
Kur Farklarından Doğan Zarar (+)	-	-
Menkul Kıymet veya uzun vadeli yatırımlardan elde edilen kazançlar (+)	-	-
Diğer Nakit Girişleri (+)	75	-
İşletme Sermayesinde Değişikler Öncesi Faaliyet Karı (+)	2.546	-
Ticari İşlemlerdeki ve Diğer Alacaklardaki Artış(-)	(472)	-
Stoklarda azalış(+)	-	-
Alım Satım amaçlı Menkul Kıymetlerdeki artış (-)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki artış (-)	-	-
Diğer Dönen Varlıklardaki artış (-)	-	-
Ticari Borçlardaki azalış(-)	(933)	-
Esas Faaliyet ile İlgili Oluşan Nakit (+)	-	-
Faiz Ödemeleri (-)	-	-
Vergi Ödemeleri (-)	-	-
İşletme Sermayesinde Diğer Artışlar/Azalışlar (+)/(-)	1.850.000	-
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net nakit	1.851.141	-
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		
Mali Duran Varlık alımları neti (-)	-	-
Maddi olmayan duran varlık alımları (-)	(9.033)	-
Maddi duran varlık çıkışları net değeri (+)	-	-
Tahsil Edilen Faizler (+)	-	-
Tahsil Edilen Temettüleri (+)	-	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit	(9.033)	-
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT</b>		
Hisse Senedi İhraçları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri (+)	-	-
Kısa vadeli mali borçlardaki artış (+)	12.000	-
Uzun vadeli mali borçlardaki artış (+)	-	-
Finansal Kiralama Borçları ile İlgili Nakit Ödemeleri (-)	-	-
Ödenen Temettüleri (-)	-	-
Kısa vadeli mali borçlardaki değişim	-	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit	12.000	-
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	1.854.108	-
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>		
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	1.854.108	-

3 M. H.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MERCEN  
31.12.2007

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

**1. ŞİRKET BİLGİLERİ**

**Genel**

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 28.11.2007 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. 04.12.2007 tarih 6950 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin kayıtlı adresi "Bulgurlu Mah. Hanımseti Sk. No:34 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL"dur.

**Şirketin Faaliyet Alanları**

Şirket'in ana faaliyet konusu, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuştur.

**İştirakler**

Şirketin iştiraki yoktur.

**Bağlı Ortaklıklar**

Yoktur.

**Müşterek Yönetime Tabi Teşebbüslerdeki Yatırımlar**

Yoktur.

**Şirketin Yıl İçinde Çalışan Ortalama Personel Sayısı**

Şirket 2007 yılında kurulmuş olup henüz çalışanı bulunmamaktadır.

**2. MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

Şirketin mali tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

**Mali Tabloların Hazırlama Esasları**

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal mali tablolarını Yeni Türk Lirası cinsinden, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu tebliğler ve Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlamaktadır. Bu mali tablolar tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtların, Türk Lirasının genel satın alma gücüyle yeniden düzeltilmesini de içeren Uluslararası Muhasebe Standartları ve Uluslararası Muhasebe Komitesi açıklamalarını da içeren Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) uygunluk açısından gerekli düzeltme sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 15.11.2003 tarihli Seri XI, No:25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i 01.01.2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle; anılan tebliğin 717 inci maddesine göre; 01.01.2007 – 31.12.2007 hesap dönemine ait gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özsermaye değişim tablosu ile ilgili dipnotlar şirket 2007 yılında kurulmuş olduğundan karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

SPK, 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartlarına uygun mali tablo hazırlayan şirketler için 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla, 31.12.2007 tarihli mali tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Yeni Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Mali tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 20.12.2004 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

*[Handwritten signature]*



**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**

(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

**3. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI**

**3.01 Nakit ve Nakit Benzeri Değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi ve bankalardaki mevduatı içermektedir.

**3.02 Finansal Araçlar**

Şirket, UMS 39, Finansal Araçlar'a uygun olarak yatırım amaçlı varlıkları bulunmadığından herhangi bir sınıflandırma yapmamıştır.

**3.03 Faiz Geliri ve Gideri**

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre değerlendirilmektedir.

**3.04 Ticari Alacaklar ve Borçlar**

Ticari alacaklar müşterilere kullanılan kredilerden bu alacaklar için ayrılan değer düşüklüğü karşılıklarının indirilmesi suretiyle mali tablolarda gösterilmektedir.

Şirket'in vadesi gelmiş ticari alacaklarını tahsil edemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile geri elde edilebilir değeri arasındaki fark, yani tahsil edilebilir teminatlar dahil tüm nakit akışının etkin faiz oranı kullanılarak hesaplanmış bugünkü değeridir. % 22 faiz oranı etkin faiz olarak dikkate alınmıştır.

Şüpheli alacak karşılığının ayrılmasından sonra gelişen olaylar sebebiyle karşılığın azaltılması gerekirse, karşılığın iptali gelir tablosunda karşılık giderlerine alacak verilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

**3.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

**3.06 Maddi Duran Varlıklar**

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

**3.07 Amortisman**

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre varlıklara giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Şirketin kullandığı yıllık amortisman oranları aşağıdaki gibidir.

Amortisman Uygulanan Varlıklar	Oranları (%)
Kuruluş Örgütlenme	20

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
**(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))**

**3.08 Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %20 ve % 5'dir.

**3.09 Uzun Ömürlü Varlıkların Değer Düşüklüğü**

Maddi duran varlıklar ile maddi olmayan duran varlıkları da içeren diğer duran varlıkların kayıtlı değerlerinin herhangi bir olay ve değişiklik sonucunda geri kazanım tutarlarının altında kalıp kalmadığı incelenir. Net satış fiyatı ile kullanım değerinin yüksek olanı olarak belirlenen geri kazanım tutarının, kayıtlı değerinin altında kalması durumunda, kayıtlı değeri geri kazanım tutarına getirecek değer düşüklüğü mali tablolara dahil edilir.

**3.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Dönemin kar ve zararı üzerindeki kurumlar vergisi yükümlülüğü, cari yıl vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları (2007 yılında Kurumlar Vergisi oranı %20'dur.) ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "zamanlama farklılıkları"nın bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalasmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, sözkonusu zamanlama farklılıklarının ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında mali tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenen vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda ayrılır. Bu varlıktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili varlıktan silinir.

**3.11 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü**

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve mali tablolarda yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılıkları, cari dönem sonunda tüm çalışanların emeklilikleri ya da işten ayrılmaları dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve mali tablolarda yansıtılmıştır.

**3.12 Gelirlerin Kaydedilmesi**

Tüm faiz taşıyan araçlara ilişkin faiz gelirleri ve giderleri tahakkuk esasına göre ilk alım maliyeti üzerinden etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, hazine bonoları üzerindeki birikmiş faiz ve primi içermektedir. Hisse senetleri için müşterilere tahakkuk ettirilen komisyonlar gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

**3.13 Dövizli İşlemler ve Bakiyeler**

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan Yeni Türk Lirası'na çevrilir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurdan Yeni Türk Lirası'na çevrilir. Yabancı para cinsinden olan işlemler sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili yılın gelir tablosuna dahil edilmiştir.



**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

#### 3.14 Alınan Krediler

Alınan krediler, ilk nakit girişinden işlem giderleri düşüldükten sonraki değerleriyle muhasebeleştirilirler. Müteakip dönemlerde krediler, iç verim oranı yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değeri ile mali tablolarda gösterilir; sağlanan nakit girişi (işlem giderleri hariç) ve geri ödeme değeri arasındaki fark, gelir tablosunda kredi süresince giderleştirilir.

#### 3.15 Borçlanma Giderleri

Borçlanma giderleri genel olarak oluştuğu tarihte giderleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, bir varlığın elde edilmesiyle, yapımıyla veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebiliyor ise aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderlerinin aktifleştirilmesi, ilgili varlığın kullanıma hazır olma süreci devam ettiği ve masraflar ile borçlanma giderleri gerçekleştiği zaman başlamaktadır. Borçlanma giderleri, varlıkların amaçlanan kullanıma hazır oluncaya kadar aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, faiz giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

#### 3.16 Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

#### 3.17 İlişkili taraflar

Bir kuruluş diğer bir kuruluşu kontrol edebiliyor veya finansal ve operasyonel kararlarında önemli bir etki yaratabiliyor ise söz konusu taraflar ilişkili kuruluş olarak nitelendirilir.

#### 3.18 Karşılaştırmalar

Gerektiği durumlarda cari dönemdeki mali tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem mali tablolarına da uygulanır.

#### 3.19 Hisse Başına Kar / (Zarar)

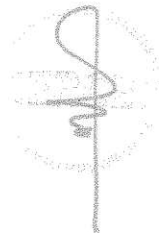
Hisse başına kar / (zarar) miktarı, net dönem karının (zararının) Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

#### 3.20 Nakit Akımın Raporlanması

Nakit akım tablolarının hazırlanması amacıyla nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit ve banka mevduatlarını, satılmaya hazır finansal varlıklar kalemlerini içermektedir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

#### 3.21 Netleştirme

Mali tablolarda yer alan finansal varlıklar ve yükümlülükler, ilgili değerleri netleştirmeye izin veren yasal bir yetkinin olması ve değerlerin net olarak gösterilmesi hususunda bir niyetin olması ya da varlığın gerçekleşmesi ile borcun yerine getirilmesinin aynı anda olması durumunda mali tablolarda net değerleri üzerinden gösterilmektedirler.





**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

**3.22 Varsayımların Kullanılması**

Mali tabloların UFRS'ye göre hazırlanması, yönetimin raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını ve raporlama tarihi itibariyle vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütlerin gösterimini etkileyecek varsayımlar ve tahminler yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltme kayıtları yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

**NOT 4 – HAZIR DEĞERLER**

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri aşağıda sunulmuştur.

	31.12.2007	31.12.2006
Kasa	1.436	
Bankalar	1.852.672	
<b>Toplam</b>	<b>1.854.108</b>	

31.12.2007 itibariyle şirketin bankalarda 1.852.672 YTL mevduatı bulunmaktadır.

**NOT 5 – MENKUL KIYMETLER**

Yoktur.

**NOT 6 – FİNANSAL BORÇLAR**

Yoktur.

**NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR**

Yoktur.

**NOT 8 – FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI**

Yoktur.

**NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAFLARLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR**

31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borç veya alacak bakiyesi aşağıdaki gibidir;

Hesap İsmi	31.12.2007	31.12.2006
Ortaklara Borçlar	12.000	
<b>Toplam</b>	<b>12.000</b>	

**NOT 10 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Diğer alacaklar:	31.12.2007	31.12.2006
Diğer kısa vadeli alacaklar	472	

**NOT 11 - CANLI VARLIKLAR**

Yoktur.

**NOT 12 - STOKLAR**

Yoktur.

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

**NOT 13 - DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ HAKEDİŞ BEDELLERİ**

Yoktur.

**NOT 14 – ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI / YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 itibariyle net ertelenen vergi varlıkları veya yükümlülüklerini doğuran kalemler yoktur.

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında mali tablolara yansıtılmaktadır (Not 41).

İleriki dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2006: %20).

**NOT 15 - DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle dönen varlıklar bakiyeleri aşağıda sunulmuştur.

Hesap İsmi	31.12.2007	31.12.2006
Gelecek Aylara Ait Giderler	427	
Devreden KDV	506	
<b>Toplam</b>	<b>933</b>	

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerin bakiyeleri aşağıda sunulmuştur.

Hesap İsmi	31.12.2007	31.12.2006
Ödenecek Vergi ve Fonlar	75	
<b>Toplam</b>	<b>75</b>	

**NOT 16 - FİNANSAL VARLIKLAR**

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle finansal varlığı yoktur.

**NOT 17 - POZİTİF NEGATİF ŞEREFİYE**

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle pozitif ya da negatif şerefiyesi yoktur.

**NOT 18 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yoktur.

**NOT 19 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maddi Duran Varlıkları yoktur.

**NOT 20 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Maddi Olmayan Duran Varlıkların net değerleri aşağıdaki gibidir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları  
(Devamı)  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

Cari Dönem

Hesap ismi	Kuruluş ve Örgütlenme 31.12.2007	Toplam 31.12.2007
Aktif Değeri	9.033	9.033
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.807)	(1.807)
Net Değer	7.226	7.226

Önceki Dönem

Yoktur.

NOT 21 - ALINAN AVANSLAR

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle alınan avansları yoktur.

NOT 22 - EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

NOT 23 - KISA VE UZUN VADELİ BORÇ KARŞILIKLARI

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 tarihi itibariyle alınan avansları yoktur.

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve sebepsiz yere kurumla ilişkisi kesilen veya emekli olan erkeklerde 25 yılını kadınlarda 20 senesini dolduran ve emeklilik hakkı kazanmış (kadınlarda 58 yaş ve erkeklerde 60 yaş) askere çağrılan veya vefat eden personle belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle, azami 2.030,19 YTL (2006: 1.857,44 YTL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam karşılık hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için maksimum karşılığın enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini üzerinden kayıtlara yansıtılmıştır. 19 no'lu Uluslararası Muhasebe Standardı (UMS 19), işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte aktüeryel değerlendirme metodları kullanılmasını gerekli kılar.

Şirket 2007 yılında kurulmuş olup çalışanı yoktur.

NOT 24 - ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR

Yoktur.

NOT 25 – SERMAYE

Şirket'in 31 Aralık 2007 ve 2006 tarihleri itibariyle enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir;

Kayıtlı sermaye limiti  
Onaylanmış sermaye

31 Aralık 2007

31 Aralık 2006

200.000.000

0

10.000.000

0

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

Sermayenin % 10'undan fazla hisseye sahip ortakların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Ortakları Adı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
İsmail Hakkı Ekşi	% 19,98	1.998.000
Yüksel Ekşi	% 20	2.000.000
Süleyman Ekşi	% 20	2.000.000
İbrahim Ekşi	% 20	2.000.000
İmdat Ekşi	% 20	2.000.000
Diğer	% 0,02	2.000
<b>Toplam</b>	<b>% 100</b>	<b>10.000.000</b>

Şirket'in 10.000.000 YTL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 10.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin 5.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 5.000.000 adedi ise B grubudur.

31 Aralık 2007 ve 31 Aralık 2006 tarihli mali tablolarında yer alan özsermaye kalemlerine göre bedelsiz sermaye arttırımı, nakit kar dağıtımı veya zarar mahsubunda baz alınacak özsermaye tutarlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	31.12.2007	31.12.2006
Sermaye	10.000.000	
Ödenmemiş Sermaye (-)	(8.150.000)	
Olağanüstü Yedekler	0	
Geçmiş Yıl Zararları	0	
Dönem Kar / (Zarar)	664	
<b>Özsermaye Toplamı</b>	<b>1.850.664</b>	

**NOT 26,27,28 - KARŞILIKLI İŞTİRAK SERMAYE DÜZELTMESİ, KAR YEDEKLERİ, GEÇMİŞ YIL KAR / ZARARLARI**

31 Aralık 2007 itibariyle Şirket'in yasal yedeği yoktur.

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar. Seri: XI, No:25 sayılı Tebliğ kısım 15 madde 399 uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk mali tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte, "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

**NOT 29 – YABANCI PARA POZİSYONU**

Şirketin 31 Aralık 2007 tarihi itibariyle yabancı para pozisyonu yoktur.

**NOT 30 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi (1) d.4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
**(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))**

ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

**NOT 31 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur.

**NOT 32 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Yoktur.

**NOT 33 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Yoktur.

**NOT 34 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 35 - DURDURULAN FAALİYETLER**

Yoktur.

**NOT 36 – ESAS FAALİYET GELİRLERİ**

Yoktur.

**NOT 37 – FAALİYET GİDERLERİ**

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2007-31.12.2007	01.01.2006-31.12.2006
Kira Giderleri	(562)	
Noter Giderleri	(77)	
Vergi resim ve harçlar	(33)	
Amortisman Giderleri	(1.807)	
Genel Yönetim Giderleri Toplamı	(2.479)	

**NOT 38 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDER VE KAR/ZARARLAR**

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirler ve karlar aşağıdaki gibidir:

Diğer Gelirler / Giderler Net	01.01.2007-31.12.2007	01.01.2006-31.12.2006
Banka Mevduat Faiz Geliri	3.143	
Toplam Diğer Gelirler	3.143	
Toplam Diğer Giderler	-	
Diğer Gelirler / Giderler Net	3.143	

**NOT 39 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Yoktur

**İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2007 Tarihi İtibariyle Sona Eren Hesap Dönemine Ait Mali Tablo Dipnotları**  
**(Devamı)**  
(Birim – Aksi Belirtilmedikçe 31 Aralık 2007 tarihindeki satınalma gücüyle Yeni Türk Lirası (YTL))

**NOT 40 – NET PARASAL POZİSYON KAR / ( ZARARI )**

Şirket 31.12.2007 tarihi itibarı ile mali tablolarını enflasyon muhasebesine tabi tutmadığı için Net Parasal Pozisyon Karı / Zararı bulunmamaktadır.

**NOT 41 – VERGİLER**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi (1) d.4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançları, geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Bu yüzden ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**NOT 42 – HİSSE BAŞINA KAR/ZARAR**

Hisse başına kar miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir.

Net Dönem Karı	664 YTL
Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Sayısı	167.260 AD
Hisse Başına Kar	0,003969 YTL/AD

**NOT 43 - NAKİT AKIM TABLOSU**

Nakit akım tablosu mali tablolar ile birlikte gösterilmiştir.

**NOT 44 - TAAHHÜTLER VE MUHTEMEL YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur.

**NOT 45 – TAKİP EDEN ÖNEMLİ OLAYLAR**

**45.1 - Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminat**

Aktif değerler üzerinde mevcut ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

**45.2 - Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı**

Yoktur.

**45.3 - Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatlar**

Yoktur.

**45.4 – Mali Tabloların Anlaşılması İçin Diğer Açıklanması Gereken Hususlar**

Şirketin 31.12.2007 ve 31.12.2006 dönemleri itibariyle mali tabloları anlaşılması için açıklanması gereken herhangi bir diğer husus yoktur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2008 Tarihli  
Mali Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu**

1

M. P. 8



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Yönetim Kurulu'na  
İstanbul

**1 OCAK – 31 ARALIK 2008 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL  
TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU**

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla oransal konsolidasyon yöntemine göre hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

**Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu**

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

**Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu**

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

*(Handwritten signatures and initials)*





Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel : (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com

PCAOB  
Public Company Accounting Oversight Board



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 06 Nisan 2009

MERCEK BAĞIMSIZ DENETİM  
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş

Eyüp Haykır  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BİLANÇO (TL)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2008	Geçmiş 31.12.2007
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.116.810	1.855.513
Finansal Yatırımlar	7	438.729	1.854.108
Ticari Alacaklar		0	0
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		0	0
- Diğer ticari alacaklar	37	0	0
Stoklar	10	0	0
Diğer Alacaklar	13	6.554.200	0
Diğer Dönen Varlıklar	11	472	472
<b>Duran Varlıklar</b>	26	123.409	933
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		8.151	7.226
Maddi Duran Varlıklar	17	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	2.732	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	5.419	7.226
Diğer Duran Varlıklar	35	0	0
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	26	0	0
	0	7.124.961	1.862.739
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar		21.056	12.075
- İlişkili taraflara ticari borçlar		14.000	12.000
- Diğer ticari borçlar	37	14.000	12.000
Diğer Borçlar	10	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	11	111	0
Borç Karşılıkları	35	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	26	6.945	75
Diğer Borçlar		0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	11	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	0	0
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	35	0	0
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye		7.103.905	1.850.664
Sermaye Düzeltmesi Farkları (-)		7.103.905	1.850.664
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	10.000.000	1.850.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		0	0
Geçmiş Yıllar Karı/Zararları	27	0	0
Net Dönem Karı/Zararı	27	664	0
Azınlık Payları		(2.896.759)	664
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		0	0
		7.124.961	1.862.739



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİR TABLOSU (TL)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2008	Geçmiş 31.12.2007
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	28	0	0
Satışların Maliyeti (-)	28	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		0	0
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(227.900)	(2.479)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	0	0
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(2.755.206)	0
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		(2.983.106)	(2.479)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	86.842	3.143
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	32	(495)	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		(2.896.759)	664
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		(2.896.759)	664
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		(2.896.759)	664
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		(2.896.759)	664
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		(2.896.759)	664
Hisse Başına Kar(Zarar)	36	(0,3310737)	0,0039699

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'Mr.' followed by a signature, and a large 'A' above a signature.



# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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



Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltimine farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Net dönem kar/zararı	Geçmiş yıllar kar / zararları	Toplam
1 Ocak 2007 bakiyeleri	0	0	0	0	0	0	0

Kuruluşta Ödenen Sermaye	27	1.850.000					1.850.000
Geçmiş yıl karlarına transfer	27						
Yedeklere aktarılan tutarlar	27						
Dönem net karı	27				664		664

31 Aralık 2007 bakiyeleri		1.850.000	0	0	664	0	1.850.664
---------------------------	--	-----------	---	---	-----	---	-----------

1 Ocak 2008 bakiyeleri		1.850.000	0	0	664	0	1.850.664
------------------------	--	-----------	---	---	-----	---	-----------

Ödenen sermaye	27	8.150.000					8.150.000
Geçmiş yıl karlarına transfer	27				(664)	664	0
Yedeklere aktarılan tutarlar	27						
Temettü ödemesi	27						
Dönem net karı (zararı)	27				(2.896.759)		(2.896.759)

31 Aralık 2008 bakiyeleri		10.000.000	0	0	(2.896.759)	664	7.103.905
---------------------------	--	------------	---	---	-------------	-----	-----------

MERCEK



# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## NAKİT AKIM TABLOSU

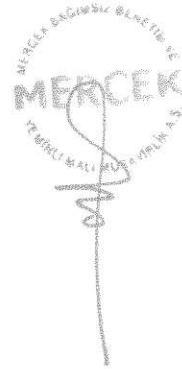
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2008

TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Not	1 Ocak- 31.Ara.08	1 Ocak- 31.Ara.07
Net Dönem Karı (Zararı)		(2.896.759)	664
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Amortisman ve itfa payları	17,18,19	2.632	1.807
Kıdem tazminatı yükündeki artış	24		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	28		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	31	2.755.206	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	28		
Maddi duran varlıklar satış karı	31		
Maddi duran varlıklar satış zararı	32		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	10		
Finansal varlık değer artışları	32		
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		(138.921)	2.471
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış			
Stoklardaki (artış) / azalış	13	(9.309.406)	
Diğer alacaklardaki (artış) / azalış	11		(472)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış	26	(122.476)	(933)
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış	18		
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	37	2.000	
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	26	6.870	75
Odenen kıdem tazminatı	24		
Diğer borçlardaki (artış) / azalış	11	111	
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış)		8.150.000	1.850.000
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		(1.272.901)	1.848.670
Yatırım faaliyetleri			
Finansal varlık alımları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	17		
Maddi duran varlık alımı	18	(3.557)	
Maddi olmayan duran varlık alımı	19	0	(9.033)
Sabit kıymet satışından elde edilen nakit			
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan) / sağlanan net nakit		(3.557)	(9.033)
Kısa Vadeli Mali Borçlardaki artış/ (azalış)			12.000
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit		0	12.000
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)		(1.415.379)	1.854.108
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		1.854.108	
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		438.729	1.854.108



  
MERCER BAĞIMSIZ DENETİM VE  
MERCER  
TİCARİ MALİ MÜHÜRÜ

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

## 1. ORTAKLIĞIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla personel sayısı 1'dir. (2007 Personel Yoktur).

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş dönem mali tablolarında bazı sınıflamalar yapılmıştır.



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde mali tabloların düzeltilmesi

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

**2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

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

**2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

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

2008 tarihinde yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2008 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir:

- UFRYK 11, "UFRS 2 – Şirket ve İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisselerine İlişkin İşlemler"
- UFRYK 12, "Hizmet İmtiyaz Anlaşmaları",
- UFRYK 14, "UMS 19- Tanımlanmış Fayda Varlığı Üzerindeki Sınırlama, Asgari Fonlama Gereklikleri ve Birbirleriyle Olan Karşılıklı Etkileşimleri",

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

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



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

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

- UFRS 8, "Faaliyet Bölümleri" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 13, "Müşteri Bağlılık Programları" 1 Temmuz 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 15, "Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması" 1 Kasım 2008 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UFRS 2, "Hisse Bazlı Ödemeler" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.  
Hakediş Koşulları ve İptallerine İlişkin Değişiklik.
- UFRS 1, "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.  
UFRS'lerin İlk Kez Uygulanmasında Yatırım Maliyetlerine İlişkin Değişiklik
- UFRS 3, "İşletme Birleşmeleri" 1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 28, "İştiraklerdeki Yatırımlar"
- UMS 31 "İş Ortaklıklarındaki Paylar" Satın Alma Yönteminin Uygulanması Hakkında Kapsamlı Değişiklik
- UMS 23, "(Revize) Borçlanma Maliyetleri" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.  
Doğrudan Giderleştirmeyi Engelleyen Kapsamlı Değişiklikler
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" Geri Satın Alma Opsiyonlu Finansal Araçlar ve Nakde Çevrilmelerinde Doğacak Yükümlülüklerin Açıklanması Hakkında Değişiklik 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.
- UMS 1, "Mali Tabloların Sunumu" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.  
Doğrudan Öz kaynağa Kaydedilen Net Gelir Tablosu Gerekliliğine İlişkin Kapsamlı Değişiklikler
- UMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" 1 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan mali dönemler için geçerlidir.  
Riskten Korunmaya Konu Olabilecek Kalemlere İlgili Değişiklikler

*[Handwritten signature]*





**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:**

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

**2.5.1 Hasılat:**

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

Gayrimenkulün Satışı

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

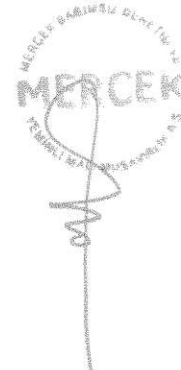
Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi,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

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

**2.5.2 Maddi Duran Varlıklar:**

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

Döşeme ve demirbaşlar	4-5 yıl
Kuruluş örgütlenme	5 yıl



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

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

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

##### 2.5.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

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

##### 2.5.5 Borçlanma Maliyetleri:

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

##### 2.5.6 Finansal Araçlar:

###### Finansal varlıklar

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

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

###### Etkin faiz yöntemi

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

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

###### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

###### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

###### Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

###### Satım ve geri alım anlaşmaları

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

###### Krediler ve alacaklar

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

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

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

##### Nakit ve nakit benzerleri

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

##### Finansal yükümlülükler

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

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

##### Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

##### 2.5.7 Kur Değişiminin Etkileri:

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

  
MERCEK  
TİCARET SİCİSİ NO: 271100  
ŞİRKET MÜHÜRÜ



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.8 Hisse Başına Kazanç:

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

##### 2.5.9 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

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

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

##### 2.5.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:

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

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

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

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

##### 2.5.11 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.12 İlişkili Taraflar:

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

##### 2.5.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

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

##### 2.5.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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

##### 2.5.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları:

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

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.16 Nakit Akım Tablosu:

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

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

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

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

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

##### 2.5.17 Sermaye ve Temettüleri

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

#### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır.

### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

### 4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır.

### 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterdiği için finansal bilgilerini bölümlere göre raporlamamıştır.





**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Kasa	329	1.436
Vadesiz mevduat	38.400	-
Vadeli mevduat	400.000	1.852.672
Yatırım fonları	-	-
3 aydan kısa vadeli devlet tahvilleri	-	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	-
	<u>438.729</u>	<u>1.854.108</u>

**7. FİNANSAL YATIRIMLAR**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle finansal yatırımlar bulunmamaktadır.

**8. FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle finansal borçlar bulunmamaktadır.

**9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

**10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Ticari alacaklar:</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Müşterilerden alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
<u>Diğer alacaklar:</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Diğer kısa vadeli alacaklar	472	472
	<u>472</u>	<u>472</u>
<u>Diğer borçlar</u>		
Diğer kısa vadeli borçlar	111	-
	<u>111</u>	<u>-</u>

**12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borç bulunmamaktadır.

**13. STOKLAR**

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Alımlar (Konut)	376.238	-
Geliştirilmekte olan inşaatı devam eden konut projeleri	8.933.168	-
Değer düşüklüğü karşılığı	(2.755.206)	-
Konusu kalmayan karşılık	-	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	<u>6.554.200</u>	<u>-</u>

Şirket, yıl içerisinde almış olduğu konut ve inşaatı devam eden konutları, şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketine 2008 Aralık ayı içerisinde SPK hükümlerine ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun değerlemeye tabi tutturmuştur. Yapılan değerlemeye istinaden değer düşüklüğü olduğu saptanmış ve değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

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

*M. T. 18*

MERCEK  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	31 Aralık 2008 TL	31 Aralık 2007 TL
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(2.755.206)	-
İptal edilen karşılık	-	-
31 Aralık 2008 kapanış bakiyesi	(2.755.206)	-

Şirket cari yılda 2.755.206 TL değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

**14. CANLI VARLIKLAR**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle canlı varlıklar bulunmamaktadır.

**15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar bulunmamaktadır.

**16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar bulunmamaktadır.

**17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır)

*Handwritten signature and initials: "Mr. 78"*



31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

MERCEDES-BENZ  
MERCEK  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29  
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

### 21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

### 22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır)

### 23. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır)

### 24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.173,18 TL (2007: 2.030,19 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

Şirket'in Kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

### 25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır)



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

<u>Diğer dönen varlıklar:</u>	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Gelecek aylara ait giderler	275	427
Verilen Sipariş Avansları	-	-
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	12.946	-
Gelir tahakkukları	538	-
Devreden KDV	20.318	506
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar*	89.332	-
	<u>123.409</u>	<u>933</u>

<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</u>	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alınan avanslar	-	-
Gelecek aylara ait gelirler	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	5.638	75
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintisi	1.307	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	<u>6.945</u>	<u>75</u>

\*Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar inşaatı devam eden konut projeleri için sözleşme gereği peşin ödenen KDV tutarından oluşmaktadır.

**27. ÖZKAYNAKLAR****Ödenmiş Sermaye**

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>İdealist Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>	31 Aralık 2008 <u>TL</u>	31 Aralık 2007 <u>(%)</u>	<u>TL</u>
İsmail Hakkı Ekşi	19,98	1.998.000	19,98	1.998.000
Yüksel Ekşi	20	2.000.000	20	2.000.000
Süleyman Ekşi	20	2.000.000	20	2.000.000
İbrahim Ekşi	20	2.000.000	20	2.000.000
İmdat Ekşi	20	2.000.000	20	2.000.000
Diğer	0,02	2.000	0,02	2.000
Toplam		10.000.000	100	10.000.000

Şirket'in 10.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturarak 10.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin 5.000.000 adedi, A grubu, kalan hamiline yazılı 5.000.000 adedi ise B grubudur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29  
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

<u>Dönem Karı/Zararı</u>	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
--------------------------	-------------------	-------------------

<u>Dönem Karı(Zararı)</u>	(2.896.759)	664
---------------------------	-------------	-----

<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
--	-------------------	-------------------

Yasal yedekler	-	-
----------------	---	---

Yoktur.

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

Geçmiş Yıl Kar/Zararları

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Olağanüstü yedekler	-	-
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları	-	-
Geçmiş yıl karları/zararları	664	-
	664	-

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dönem zararı 2.896.759 TL'dir. Yasal kayıtlarında bulunan  
geçmiş yıl karlarının düşülmesinden sonra kalan bilanço net zararı 2.896.095 TL'dir. (31 Aralık  
2007 dönem karı: 664 TL)

**28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

<u>(a) Satış gelirleri</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Kira gelirleri	-	-
Aidat ve hizmet gelirleri	-	-
Gayrimenkul satış gelirleri	-	-
Diğer gelirler	-	-
	-	-

(b) Satışların maliyeti

Amortisman giderleri	-	-
Vergi, resim ve harç giderleri	-	-
Satılan Gayrimenkul Maliyetleri	-	-
Sabit kıymetler değer düşüklüğü	-	-



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29  
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

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

Genel yönetim giderleri	(227.900)	(2.479)
	(227.900)	(2.479)

**30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Genel yönetim giderleri (-)	1 Ocak-31 Aralık/2008	1 Ocak-31 Aralık/2007
Personel ücret ve giderleri	(122.189)	-
Amortisman giderleri	(2.631)	(1.807)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(44.669)	-
Çeşitli giderler	(57.059)	(639)
Vergi, resim ve harç giderleri	(633)	(33)
Diğer	(719)	-
	(227.900)	(2.479)

**31. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR / GİDERLER**

DİĞER Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar	1 Ocak-31 Aralık/2008	1 Ocak-31 Aralık/2007
DİĞER Olağan Gider ve Zarar (Stok Değer Düşüklüğü (-) )	(2.755.206)	-
	(2.755.206)	-

31 Aralık 2008 ve 2007 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyetlerden gelir bulunmamaktadır.

**32. FİNANSAL GELİRLER**

Finansal gelirler	1 Ocak-31 Aralık/2008	1 Ocak-30 Haziran/2008	1 Ocak-30 Haziran/2007	1 Ocak-31 Aralık/2007
Banka mevduatı faiz gelirleri	86.842	46.958	-	3.143
Menkul kıymet alım-satım karı	-	-	-	-
Kur farkı geliri	-	-	-	-
Finansal varlık değer artışları	-	-	-	-
	86.842	46.958	-	3.143

**33. FİNANSAL GİDERLER**

Finansal giderler	1 Ocak-31 Aralık/2008	1 Ocak-30 Haziran/2008	1 Ocak-30 Haziran/2007	1 Ocak-31 Aralık/2007
Kur farkı gideri	-	-	-	-
Finansman gideri	495	207	-	-
	495	207	-	-



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29  
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2007: Bulunmamaktadır).

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

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

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

	1 Ocak 31 Aralık 2008	1 Ocak 31 Aralık 2007
Hisse senedi ağırlıklı ortalama adedi	8.749.589	167.260
Net dönem karı/zararı	(2.896.759)	664
Hisse başına zarar	(0,331073)	0,003969

**37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29  
SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki borç-alacak işlemlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2008				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İbrahim EKŞİ	-	-	2.800	-
İmdat EKŞİ	-	-	2.800	-
Süleyman EKŞİ	-	-	2.800	-
Yüksel EKŞİ	-	-	2.800	-
İsmail Hakkı EKŞİ	-	-	2.800	-
	-	-	14.000	-

31 Aralık 2007				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İbrahim EKŞİ	-	-	2.400	-
İmdat EKŞİ	-	-	2.400	-
Süleyman EKŞİ	-	-	2.400	-
Yüksel EKŞİ	-	-	2.400	-
İsmail Hakkı EKŞİ	-	-	2.400	-
Toplam	-	-	12.000	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2008	1 Ocak- 31 Aralık 2007
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	81.250	-
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-
	81.250	-

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

#### Finansal Risk Faktörleri

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

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

#### Piyasa riski

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

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

#### Faiz riski yönetimi

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

#### Kur riski yönetimi

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal varlıkları ve parasal yükümlülükleri 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2008 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI

TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Kur riskine duyarlılık

Şirket'in 31 Aralık 2008 yabancı para portföyü bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Kredi riski yönetimi

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

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

Likidite risk yönetimi

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

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

**39. FİNANSAL ARAÇLAR**

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

**40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2009 Tarihli  
Mali Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

İ  
G.M.İ. 98



**Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**  
Hürriyet Mah. Dr. Cemil Berigü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul  
Tel : (212) 291 22 40 Pbx  
Fax: (212) 291 98 02  
E-mail: info@mercekdenetim.com  
www.mercekdenetim.com

**PCAOB**  
Public Company Accounting Oversight Board



## **İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Yönetim Kurulu'na  
İstanbul

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

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

#### **Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu**

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

#### **Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu**

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

*[Handwritten signatures]*





Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel : (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com

PCAOB  
Public Company Accounting Oversight Board



## Görüş

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

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkatinizi çekmek isteriz.

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

İstanbul, 22 Ocak 2010

MERCEK BAĞIMSIZ DENETİM VE  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Eyüp Haykır  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2009	Geçmiş 31.12.2008
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri		9.719.776	7.636.612
Finansal Yatırımlar	6	275.214	438.729
Ticari Alacaklar	7		0
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar			0
- Diğer ticari alacaklar	37		0
Stoklar	10		0
Diğer Alacaklar	13	8.789.604	6.554.200
Diğer Dönen Varlıklar	11	13.417	472
<b>Duran Varlıklar</b>	26	640.541	643.211
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		5.620	8.151
Maddi Duran Varlıklar	17	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	1.907	2.732
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	3.613	5.419
Diğer Duran Varlıklar	35		0
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	26	9.725.296	7.644.763
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar		2.405	21.066
- ilişkili taraflara ticari borçlar			14.000
- Diğer ticari borçlar	37		14.000
Diğer Borçlar	10		0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	11	1.398	111
Borç Karşılıkları	35		0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22		0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	26	1.007	6.945
Diğer Borçlar		338	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	11	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	338	0
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	35	0	0
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		9.722.553	7.623.707
Ödenmiş Sermaye		9.722.553	7.623.707
Sermaye Düzeltmesi Farkları (-)	27	10.000.000	10.000.000
Hisse Senedi İhraç Primleri		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		0	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	0	0
Net Dönem Karı/Zararı	27	(2.376.293)	664
<b>Azınlık Payları</b>	27	2.098.846	(2.376.957)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		9.725.296	7.644.763

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİR TABLOSU (TL)

Bağımsız Denetim'den

		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.12.2009	31.12.2008
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	28	0	0
Satışların Maliyeti (-)	28	0	0
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		0	0
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(182.026)	(227.900)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	2.235.404	0
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31		(2.235.404)
<b>FAALİYET KARIZARARI</b>		2.053.378	(2.463.304)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	45.628	86.842
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(160)	(495)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI</b>		2.098.846	(2.376.957)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI</b>		2.098.846	(2.376.957)
<b>DÖNEM KARIZARARI</b>		2.098.846	(2.376.957)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		2.098.846	(2.376.957)
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		2.098.846	(2.376.957)
<b>Hisse Başına Kar(Zarar)</b>	36	0,2098846	(0,2716650)

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN  
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Net dönem kar/zararı	Geçmiş yıllar kar / zararları	Toplam
1 Ocak 2007 bakiyeleri		0	0	0	0	0	0	0
Kuruluştaki Ödenen Sermaye	27	1.850.000						1.850.000
Geçmiş yıl karlarına transfer	27							
Yedeklere aktarılan tutarlar	27							
Dönem net karı	27					664		664
31 Aralık 2007 bakiyeleri		1.850.000	0	0	0	664	0	1.850.664
1 Ocak 2008 bakiyeleri		1.850.000	0	0	0	664	0	1.850.664
Ödenen sermaye	27	8.150.000						8.150.000
Geçmiş yıl karlarına transfer	27					(564)	664	0
Yedeklere aktarılan tutarlar	27							
Tenettü ödemesi	27							
Dönem net karı (zararı)	27					(2.376.957)		(2.376.957)
31 Aralık 2008 bakiyeleri		10.000.000	0	0	0	(2.376.957)	664	7.623.707
1 Ocak 2009 bakiyeleri		10.000.000	0	0	0	(2.376.957)	0	7.623.707
Sermaye artırımları	27							
Geçmiş yıl karları	27					(664)	664	0
Geçmiş yıl zararlarına transfer	27							
Yedeklere aktarılan tutarlar	27					2.235.404	(2.235.404)	0
Tenettü ödemesi	27							
Dönem net karı (zararı)	27					2.098.846		2.098.846
31 Aralık 2009 bakiyeleri		10.000.000	0	0	0	2.098.846	(2.234.740)	9.722.553

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MUTLAKA BAĞIMSIZ DENETİM ŞİRKETİ'NE GÖNDERİLMİŞTİR.

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## NAKİT AKIM TABLOSU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2009  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	Not	1 Ocak- 31.Ara.09	1 Ocak- 31.Ara.08
Net Dönem Karı (Zararı)		2.098.846	(2.376.957)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Amortisman ve itfa payları	17,18,19	2.632	2.632
Kıdem tazminatı karşılığı	24	338	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	31		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	31		2.235.404
Stok değer artışı		(2.235.404)	
Maddi duran varlıklar satış karı	31		
Maddi duran varlıklar satış zararı	32		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	10		
Finansal varlık değer artışları	32		
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		(133.588)	(138.921)
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış			
Stoklardaki (artış) / azalış	13		(8.789.604)
Diğer alacaklardaki (artış) / azalış	11	(12.945)	
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış	26	2.670	(642.278)
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış	18		
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	37	(14.000)	2.000
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	26	(5.938)	6.870
Odenen kıdem tazminatı	24		
Diğer borçlardaki artış / (azalış)	11	1.288	111
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış)			8.150.000
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		(28.927)	(1.272.901)
Yatırım faaliyetleri			
Finansal varlık alımları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	17		
Maddi duran varlık alımı	18		(3.557)
Maddi olmayan duran varlık alımı	19		0
Sabit kıymet satışından elde edilen nakit			
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan) / sağlanan net nakit		0	(3.557)
Kısa Vadeli Mali Borçlardaki artış/ (azalış)			
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit			
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)		(162.515)	(1.415.379)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		438.729	1.854.108
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		276.214	438.729

*Handwritten signature: M. i.*

*Handwritten signature and stamp:*  
BAĞIMSIZ DENETİM  
MUTFAK DENETİM VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**1. ORTAKLIĞIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

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

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

## 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

### Kullanılan Para Birimi

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

### Yüksek enflasyon dönemlerinde mali tabloların düzeltilmesi

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

## 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

## 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

## 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

### • UMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunumu"

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

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

### • UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri"

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

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

### 2.5.1 Hasılat:

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

Gayrimenkulün Satışı

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

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

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.2 Maddi Duran Varlıklar:**

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

Döşeme ve demirbaşlar	4-5 yıl
Kuruluş örgütlenme	5 yıl

**2.5.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar:**

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

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

**2.5.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü:**

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

**2.5.5 Borçlanma Maliyetleri:**

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

**2.5.6 Finansal Araçlar:**

Finansal varlıklar

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



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

Satım ve geri alım anlaşmaları

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

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

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

##### Nakit ve nakit benzerleri

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

##### Finansal yükümlülükler

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

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

##### Diğer finansal yükümlülükler

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

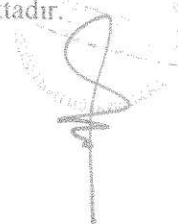
Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

#### 2.5.7 Kur Değişiminin Etkileri:

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





**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.8 Hisse Başına Kazanç:**

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

**2.5.9 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:**

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

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

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

**2.5.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:**

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

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

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

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

**2.5.11 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:**

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



## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 2.5.12 İlişkili Taraflar:

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

#### 2.5.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

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

#### 2.5.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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

#### 2.5.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları:

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

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

*Handwritten signature: M. İ. F. H.*

*Handwritten signature: S.*

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.16 Nakit Akım Tablosu:

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

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

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

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

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

2.5.17 Sermaye ve Temettüleri

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

**6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

**7. FİNANSAL YATIRIMLAR**

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

**8. FİNANSAL BORÇLAR**

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

**9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

**10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

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

**11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR**

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

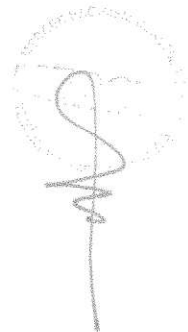
**13. STOKLAR**

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

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

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

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



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

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

**14. CANLI VARLIKLAR**

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

**15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR**

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

**16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

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

**17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

**18. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

**19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

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

**20. ŞEREFIYE**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

**21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

**22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır)

**23. TAAHHÜTLER**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır)

**24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

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

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

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

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

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

**25. EMEKLİLİK PLANLARI**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

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

**27. ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye

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

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

Şirket'in 10.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 10.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin 5.000.000 adedi, A grubu, kalan hamiline yazılı 5.000.000 adedi ise B grubudur.



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

**27. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

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

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

Geçmiş Yıl Kar/Zararları

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

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

**28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Bulunmamaktadır. ( 31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

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

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

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

**30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

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

**31. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR / GİDERLER**

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

**32. FİNANSAL GELİRLER**

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

33. FİNANSAL GİDERLER

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

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. ( 31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).

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

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

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

### 37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Bulunmamaktadır.

### 38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

#### Finansal Risk Faktörleri

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

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

#### Piyasa riski

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

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

Piyasa riski (Devamı)

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

Faiz riski yönetimi

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

Kur riski yönetimi

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

Kur riskine duyarlılık

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

Kredi riski yönetimi

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

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

Likidite risk yönetimi

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

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

39. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. ( 31 Aralık 2008: Bulunmamaktadır).



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Mart 2010 Tarihi İtibariyle Sınırlı  
Bağımsız Denetimden Geçmiş  
Mali Tablolar ve Dipnotları**

*g m. fl*



Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hürriyet Mah. Dr. Cemil Bengü Cad. No: 2 Kat: 4 Çağlayan / İstanbul

Tel : (212) 291 22 40 Pbx

Fax: (212) 291 98 02

E-mail: info@mercekdenetim.com

www.mercekdenetim.com

PCAOB  
Public Company Accounting Oversight Board



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu'na  
İstanbul

### 1 OCAK – 31 MART 2010 ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Mart 2010 tarihli bilançosu, aynı tarihte sona eren üç aylık gelir tablosu, öz sermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. İşletme yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

#### İncelemenin Kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

#### Sonuç

İncelememiz sonucunda, ara dönem finansal tablolarının, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve müşterek yönetime tabi ortaklığının 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, üç aylık döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 13 Mayıs 2010

MERCEK BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Eyüp Haykır  
Sorumlu Ortak Başdenetçi



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.03.2010	Geçmiş 31.12.2009
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	9.676.096	9.719.776
Finansal Yatırımlar	7	222.026	276.214
Ticari Alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	37		
- Diğer ticari alacaklar	10		
Stoklar	13	8.789.604	8.789.604
Diğer Alacaklar	11	13.417	13.417
Diğer Dönen Varlıklar	26	651.049	640.541
<b>Duran Varlıklar</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	4.862	5.520
Maddi Duran Varlıklar	18	1.701	1.907
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	3.161	3.613
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35		
Diğer Duran Varlıklar	26		
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>9.680.958</b>	<b>9.725.296</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar		22.467	2.405
- İlişkili taraflara ticari borçlar	37	7.338	
- Diğer ticari borçlar	10	7.338	
Diğer Borçlar	11	8.016	1.398
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35		
Borç Karşılıkları	22		
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	7.113	1.007
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.102</b>	<b>338</b>
Diğer Borçlar	11	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	24	1.102	338
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>9.657.389</b>	<b>9.722.553</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>9.657.389</b>	<b>9.722.553</b>
Ödenmiş Sermaye	27	10.000.000	10.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları (-)		0	0
Hisse Senedi İhraç Primi		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	0	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(277.445)	(2.376.293)
Net Dönem Karı/Zararı	27	(65.166)	2.098.846
<b>Azımlık Payları</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>9.680.958</b>	<b>9.725.296</b>

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİR TABLOSU (TL)

Bağımsız Denetim'den

		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot Referansı	31.03.2010	31.12.2009
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	28	0	0
Satışların Maliyeti (-)	28	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		0	0
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(70.491)	(182.026)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31		2.235.404
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(2)	
<b>FAALİYET KARIZARARI</b>		(70.493)	2.053.378
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	5.392	45.628
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(64)	(160)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARIZARARI</b>		(65.165)	2.098.846
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	35	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelemiş Vergi Gelir/Gideri		0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARIZARARI</b>		(65.165)	2.098.846
<b>DÖNEM KARIZARARI</b>		(65.165)	2.098.846
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		(65.165)	2.098.846
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		(65.165)	2.098.846
<b>Hisse Başına Kar(Zarar)</b>	36	(0,0065165)	0,2098846

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN  
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Net dönem kar/zararı	Geçmiş yıllar kar / zararları	Toplam
1 Ocak 2008 bakiyeleri	1.850.000	0	0	0	664	0	1.850.664
Kuruluşta Ödenen Sermaye	27	8.150.000					8.150.000
Geçmiş yıl karlarına transfer	27				(664)	664	
Yedeklere aktarılan tutarlar	27						
Dönem net karı	27				(2.376.957)		(2.376.957)
31 Aralık 2008 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	(2.376.957)	664	7.623.707
1 Ocak 2009 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	(2.376.957)	664	7.623.707
Sermaye artırımları	27						0
Geçmiş yıl karları	27				(664)	664	0
Geçmiş yıl zararlarına transfer	27				2.235.404	(2.235.404)	0
Temettü ödemesi	27						0
Dönem net karı (zararı)	27				2.098.846		2.098.846
31 Aralık 2009 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	1.956.629	(2.234.076)	9.722.553
1 Ocak 2010 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	1.956.629	(2.234.076)	9.722.553
Sermaye artırımları	27						0
Geçmiş yıl karları	27				(2.098.846)	2.098.846	0
Geçmiş yıl zararlarına transfer	27				2.376.293	(2.376.293)	0
Yedeklere aktarılan tutarlar	27						0
Temettü ödemesi	27						0
Dönem net karı (zararı)	27				(65.165)		(65.165)
31 Mart 2010 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	2.168.911	(2.511.523)	9.657.389

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## NAKİT AKIM TABLOSU

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 MART 2010

TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

	Not	1 Ocak- 31.Mar.10	1 Ocak- 31.Ara.09
Net Dönem Karı (Zararı)		(65.165)	2.098.846
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Amortisman ve itfa payları	17,18,19	658	2.632
Kıdem tazminatı karşılığı	24	764	338
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	31		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	31		
Stok değer artışı			(2.235.404)
Maddi duran varlıklar satış karı	31		
Maddi duran varlıklar satış zararı	32		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	10		
Finansal varlık değer artışları	32		
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		(63.743)	(133.588)
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış			
Stoklardaki (artış) / azalış	13		
Diğer alacaklardaki (artış) / azalış	11	13.417	(12.945)
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış	26	(23.925)	2.670
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış	18		
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	37	21.879	(14.000)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	26	(1.006)	(5.938)
Ödenen kıdem tazminatı	24		
Diğer borçlardaki artış / (azalış)	11	(810)	1.286
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış)			
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit		9.555	(28.927)
Yatırım faaliyetleri			
Finansal varlık alımları			
Finansal varlıklardan elde edilen nakit			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	17		
Maddi duran varlık alımı	18		
Maddi olmayan duran varlık alımı	19		
Sabit kıymet satışından elde edilen nakit			
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan) / sağlanan net nakit		0	0
Kısa Vadeli Mali Borçlardaki artış/ (azalış)			
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit		0	0
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)		(54.188)	(162.515)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		276.214	438.729
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		222.026	276.214

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 1. ORTAKLIĞIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Mart 2010 tarihi itibarıyla personel sayısı 5'dir. ( 2009 yılı personel sayısı 1'dir).

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

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

Şirket, 31 Mart 2010 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### Kullanılan Para Birimi

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde mali tabloların düzeltilmesi

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

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

#### • UMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunumu"

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

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

#### • UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri"

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

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

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

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

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

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

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



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

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

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

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

#### 2.5.1 Hasılat:

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

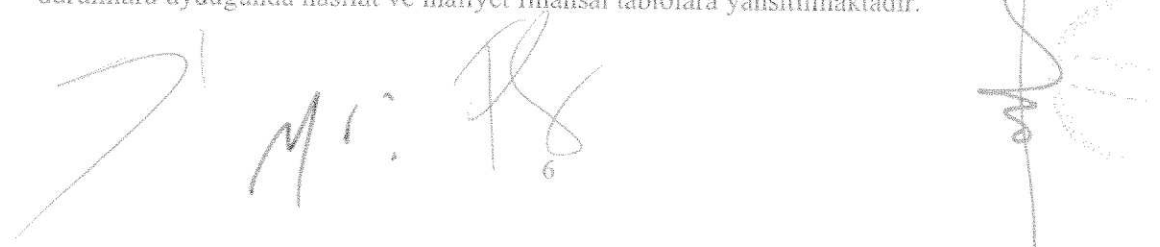
Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkulün Satışı

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

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

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



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.2 Maddi Duran Varlıklar:

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

Döşeme ve demirbaşlar 4-5 yıl

Kuruluş örgütlenme 5 yıl

##### 2.5.3 Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

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

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

##### 2.5.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

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

##### 2.5.5 Borçlanma Maliyetleri:

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

##### 2.5.6 Finansal Araçlar:

###### Finansal varlıklar

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)**

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

Mr. 8 18

18

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)**

Satım ve geri alım anlaşmaları

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

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.5.6 Finansal Araçlar (devamı)

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

##### Nakit ve nakit benzerleri

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

##### Finansal yükümlülükler

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

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

##### Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

##### 2.5.7 Kur Değişiminin Etkileri:

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



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.8 Hisse Başına Kazanç:**

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

**2.5.9 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:**

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

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

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

**2.5.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:**

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

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

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

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

**2.5.11 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:**

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

M. 11

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Muhasebe Sorumlusu  
[Signature]

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.12 İlişkili Taraflar:**

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

**2.5.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:**

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

**2.5.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:**

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

**2.5.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları:**

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

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



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**2.5.16 Nakit Akım Tablosu:**

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

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

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

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

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

**2.5.17 Sermaye ve Temettüleri**

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

**2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır.

**3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır.

**4. İŞ ORTAKLIKLARI**

Bulunmamaktadır.

**5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket Türkiye'de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermektedir. 2009 ve 2010 yılları içerisinde yatırım amaçlı gayri menkullere ilişkin gelir elde etmemiştir.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Kasa	438	1.772
Vadesiz mevduat	10.919	3.565
Vadeli mevduat	210.669	270.877
Yatırım fonları	-	-
3 aydan kısa vadeli devlet tahvilleri	-	-
Ters repo işlemlerinden alacaklar	-	-
	<u>222.026</u>	<u>276.214</u>

**7. FİNANSAL YATIRIMLAR**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle finansal yatırımlar bulunmamaktadır.

**8. FİNANSAL BORÇLAR**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle finansal borçlar bulunmamaktadır.

**9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

**10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	7.338	-
	<u>7.338</u>	<u>-</u>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

**11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<u>Diğer alacaklar:</u>	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Diğer kısa vadeli alacaklar	13.417	13.417
	<u>13.417</u>	<u>13.417</u>
<u>Diğer borçlar</u>		
Diğer kısa vadeli borçlar	8.016	1.398
	<u>8.016</u>	<u>1.398</u>

**12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borç bulunmamaktadır.

**13. STOKLAR**

Stoklar	31 Mart 2010 TL	31 Aralık 2009 TL
Konut Stok	8.789.604	327.700
Alımlar	-	-
Geliştirilmekte olan inşaatı devam eden konut projeleri (12 Adet Villa+3 Adet Daire)	-	-
Transferler (Konut) (12 Adet Villa+3 Adet Daire)	-	6.226.500
Değer düşüklüğü karşılığı	-	-
Konusu kalmayan karşılık	-	2.235.404
Kapanış bakiyesi	8.789.604	8.789.604

Şirket cari yılda herhangi bir yatırım yapmamıştır.

Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	31 Mart 2010 TL	31 Aralık 2009 TL
Açılış bakiyesi	-	(2.235.404)
Dönem gideri	-	-
İptal edilen karşılık	-	2.235.404
Kapanış bakiyesi	-	0,00

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI

TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**14. CANLI VARLIKLAR**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle canlı varlıklar bulunmamaktadır.

**15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar bulunmamaktadır.

**16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar bulunmamaktadır.

**17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

**18. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Demirbaşlar TL	Toplam TL
Maliyet değeri		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	3.557	3.557
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2010 kapanış bakiyesi	3.557	3.557
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	1.650	1.650
Dönem gideri	206	206
31 Mart 2010 kapanış bakiyesi	1.856	1.856
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	1.907	1.907
31 Mart 2010 itibariyle net defter değeri	1.701	1.701
Maliyet değeri		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	-	-
Alımlar	3.557	3.557
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	3.557	3.557

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI

TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	825	825
Dönem gideri	825	825
Çıkışlar	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	1.650	1.650
31 Aralık 2008 itibariyle net defter değeri	2.732	2.732
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	1.907	1.907

**19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	Kuruluş ve Örgütlenme TL	Toplam TL
Maliyet değeri		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	9.033	9.033
Alımlar	-	-
31 Mart 2010 kapanış bakiyesi	9.033	9.033
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	5.420	5.420
Dönem gideri	452	452
31 Mart 2010 kapanış bakiyesi	5.872	5.872
31 Aralık 2009 itibariyle net defter değeri	3.613	3.613
31 Mart 2010 itibariyle net defter değeri	3.161	3.161
Maliyet değeri		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	9.033	9.033
Alımlar	-	-
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	9.033	9.033
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2009 açılış bakiyesi	3.613	3.613
Dönem gideri	1.807	1.807
31 Aralık 2009 kapanış bakiyesi	5.420	5.420
31 Aralık 2008 itibariyle Net Defter Değeri	5.420	5.420
31 Aralık 2009 itibariyle Net Defter Değeri	3.613	3.613

**20. ŞEREFİYE**

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2010: Bulunmamaktadır).

**21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2010: Bulunmamaktadır).

**22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2010: Bulunmamaktadır)

**23. TAAHHÜTLER**

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2010: Bulunmamaktadır)

**24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

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

31 Mart 2009 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.427 TL (2009: 2.365 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Şirket'in Kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.102 TL'dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğüne ilişkin ayrılan karşılık gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2009: 338 TL).

**25. EMEKLİLİK PLANLARI**

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2010: Bulunmamaktadır).

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI

TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<u>Diğer dönen varlıklar:</u>		
Gelecek aylara ait giderler	5.947	554
Verilen Sipariş Avansları	1.066	-
Diğer Çeşitli Alacaklar	6.842	6.842
Gelir tahakkukları	307	552
Devreden KDV	636.041	632.593
Peşin ödenen vergi ve fonlar	846	-
	<u>651.049</u>	<u>640.541</u>
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler:</u>		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.622	377
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintisi	3.903	630
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	588	-
	<u>7.113</u>	<u>1.007</u>

**27. ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<u>İdealist Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>	<u>(%)</u>
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
İsmail Hakkı Ekşi	19,98	19,98
Yüksel Ekşi	20	20
Süleyman Ekşi	20	20
İbrahim Ekşi	20	20
İmdat Ekşi	20	20
Diğer	0,02	0,02
Toplam	10.000.000	10.000.000

Şirket'in 10.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 10.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin 5.000.000 adedi, A grubu, kalan hamiline yazılı 5.000.000 adedi ise B grubudur.

27. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

<u>Dönem Karı/Zararı</u>	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
<u>Dönem Karı(Zararı)</u>	(65.166)	2.098.046
<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanınis Yedekler</u>	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Yasal yedekler	-	-
Yoktur.		

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

Geçmiş Yıl Kar/Zararları

	31 Mart 2010	31 Aralık 2009
Olağanüstü yedekler		
Özel yedekler - Gerçekleşmemiş sermaye kazançları		
Geçmiş yıl karları/zararları	(277.445)	(2.376.293)
	(277.445)	(2.376.293)

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dönem zararı 65.166 TL'dir. (31 Aralık 2009 dönem karı: 2.098.846 TL)

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Bulunmamaktadır. ( 31 Mart 2010: Bulunmamaktadır).

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

	1 Ocak-31 Mart/2009	1 Ocak-31 Aralık/2009
Genel yönetim giderleri	(70.491)	(182.026)
	(70.491)	(182.026)



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

<u>Genel yönetim giderleri (-)</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Mart/2010</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>
Personel ücret ve giderleri	(27.982)	(65.676)
Amortisman giderleri	(658)	(2.631)
Dışardan sağlanan fayda ve Hizmetler	(17.169)	(14.469)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(764)	(338)
Çeşitli giderler	(20.105)	(18.912)
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	(194)	(79.871)
Diğer	(3.619)	(129)
	<u>(70.491)</u>	<u>(182.026)</u>

**31. DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR / GİDERLER**

<u>Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Mart/2010</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>
Diğer Olağan Gider ve Zarar	2	-
	<u>2</u>	<u>-</u>
<u>Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve karlar</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Mart/2009</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>
Diğer Olağan Gelir ve karlar (Stok Değer Artışı- Konusu Kalmayan Karşılık)	-	2.235.404
	<u>-</u>	<u>2.235.404</u>

**32. FİNANSAL GELİRLER**

<u>Finansal gelirler</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Mart/2010</u>	<u>1 Ocak-31</u> <u>Aralık/2009</u>
Banka mevduatı faiz gelirleri	5.392	45.628
Menkul kıymet alım-satım karı	-	-
Kur farkı geliri	-	-
Finansal varlık değer artışları	-	-
	<u>5.392</u>	<u>45.628</u>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
31 MART 2010 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI  
TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

**33. FİNANSAL GİDERLER**

<u>Finansal giderler</u>	<u>1 Ocak-31 Mart/2010</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık/2009</u>
Kur farkı gideri	-	-
Finansman gideri	64	160
	64	160

**34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER**

Bulunmamaktadır. ( 31 Mart 2010: Bulunmamaktadır).

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

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

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

	<u>1 Ocak 31 Mart 2010</u>	<u>1 Ocak 31 Aralık 2009</u>
Hisse senedi adedi 31 Aralık itibariyle (toplam)	10.000.000	10.000.000
Net dönem karı/zararı	(65.165)	2.098.846
Hisse başına kar/zarar	0,0065165	0,2098846

### 37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

Bulunmamaktadır.

### 38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

#### Finansal Risk Faktörleri

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

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

#### Piyasa riski

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

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

Piyasa riski (Devamı)

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

Faiz riski yönetimi

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

Kur riski yönetimi

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal varlıkları ve parasal yükümlülükleri 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

Şirket'in 31 Mart 2010 yabancı para portföyü bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Kredi riski yönetimi

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

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

Likidite risk yönetimi

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

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

39. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

