

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Mart 2013 Tarihli
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu**

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORTAKLIĞIN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 4’dür. (2012 yılı personel sayısı 4’dür).

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1.Uygunluk Beyanı

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

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda SPK tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK’nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartları’na (“UMS”)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UFRS”) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından ilan edilinceye UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınmaktadır.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2.1.1.Uygunluk Beyanı (devamı)

Kullanılan Para Birimi

İşletmenin mali durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve mali tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde mali tabloların düzeltilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

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

bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.2. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.2.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi’nin (UFRYK) tüm yorumlarını uygulamıştır.

2.2.2. 31 Mart 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

- UFRS 7 - Finansal Araçlar (Değişiklik);1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.
- UFRS 9 - Finansal Araçlar (Değişiklik);1 Ocak 2015 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır.
- UFRS 10 – Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 11 – Müşterek Anlaşmalar (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UFRS 12 – Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 27 – Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 28 – İştiraklerdeki Yatırımlar (Değişiklik); 1 Ocak 2013 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.
- UMS 32 – Finansal Araçlar (Değişiklik); 1 Ocak 2014 ve sonrasındaki yıllık raporlama dönemleri için geçerli olacaktır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

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

2.3.1. Hasılat

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2.3.1. Hasılat (devamı)

ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınabilmektedir.

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

2.3.2. Maddi Duran Varlıklar

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

Döşeme ve demirbaşlar 4-5 yıl

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

2.3.3. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa oranı yıllık %6,66 ile %33,33 arasında değişmektedir.

2.3.4. Finansal Araçlar

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

Finansal varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2.3.4. Finansal Araçlar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

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

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

2.3.5. Hisse Başına Kazanç

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

2.3.6. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.3.7. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2.3.7. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (devamı)

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

Şirketin, 31 Mart 2013 itibariyle ayrılmış karşılığı vardır (Not 9), şarta bağlı yükümlülüğü veya şarta bağlı varlığı yoktur.

2.3.8. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

Şirketin 31 Mart 2013 itibariyle ayrılmış karşılık, şarta bağlı yükümlülüğü veya şarta bağlı varlığı yoktur.

2.3.9. İlişkili Taraflar

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

2.3.10. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

2.3.11. Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2.3.11. Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları (devam)

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

2.3.12. Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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

2.3.13. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2013	31.12.2012
Kasa	4.622	2.229
Vadesiz mevduat	14.597	6.320
Vadeli mevduat	939.863	1.023.492
Toplam	959.082	1.032.041

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 4 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.03.2013	31.12.2012
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	--	--
Şüpheli ticari alacaklar	--	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar*	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	1.784	1.784
Toplam	1.784	1.784
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	12.779	3.623
İlişkili taraflara borçlar*	--	--
Toplam	12.779	3.623

* Şirket cari dönemde, şirket ortaklarından İbrahim Ekşi, İmdat Ekşi, Süleyman Ekşi, Yüksel Ekşi ve İsmail Hakkı Ekşi'ye ait olan idari ofise aylık kira olarak net 650.-TL ödemektedir. (2012: 650.-TL)

* Şirket cari dönemde idari ofise ait olan elektrik, su, yakacak ve personel yemek giderlerini kendi payına düşen tutar için Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd.Şti.'ne KDV hariç yıllık 3.000.-TL ödemiştir. (2012: 3.000.-TL)

NOT 5 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.03.2013	31.12.2012
<u>Diğer alacaklar:</u>		
Diğer kısa vadeli alacaklar	17.606	17.606
Toplam	17.606	17.606
<u>Diğer borçlar:</u>		
Personele borçlar	9.105	10.305
Diğer kısa vadeli borçlar	-	1
-İlişkili taraf	6.188	--
Toplam	15.293	10.306

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 6 - STOKLAR

	31.03.2013	31.12.2012
Konut Stok (12 Villa)	7.500.000	7.500.000
Alımlar	--	--
Değer düşüklüğü karşılığı	--	--
Konusu kalmayan karşılık	--	--
Kapanış bakiyesi	7.500.000	7.500.000

Şirket cari yılda herhangi bir yatırım yapmamıştır.

	31.03.2013	31.12.2012
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri:</u>		
Açılış bakiyesi	--	--
Dönem gideri	--	--
İptal edilen karşılık	--	--
Kapanış bakiyesi	--	--

* Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 12.12.2012 tarihli 2012_Özel_0182 numaralı değerleme raporuna göre 12 adet villa için 12.400.000.-TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleştirilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

2013	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	4.323	4.323
Alımlar	--	--
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	4.323	4.323
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	(3.940)	(3.490)
Dönem gideri	(48)	(450)
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	(3.988)	(3.940)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	335	383
2012		
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	4.323	4.323
Alımlar	--	--
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	4.323	4.323
Birikmiş amortismanlar		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	(3.490)	(3.490)
Dönem gideri	(450)	(450)
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	(3.940)	(3.940)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	383	383

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 8 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

2013	Haklar	Toplam
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	10.600	10.600
Alımlar	--	0
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	10.600	10.600
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2013 açılış bakiyesi	(3.794)	(2.008)
Dönem gideri	(446)	(1.786)
Çıkışlar	--	--
31 Mart 2013 kapanış bakiyesi	(4.240)	(3.794)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	6.360	6.806
2012		
Maliyet değeri :		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	10.600	10.600
Alımlar	--	0
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	10.600	10.600
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2012 açılış bakiyesi	(2.008)	(2.008)
Dönem gideri	(1.786)	(1.786)
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2012 kapanış bakiyesi	(3.794)	(3.794)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	6.806	6.806

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 9 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.03.2013	31.12.2012
Borç Karşılıkları		
Dava karşılığı	30.689	30.689
Toplam	30.689	30.689

Şirketin aleyhine, İdealistkent 2.Etap Site yönetimi tarafından toplam 30.689 TL aidat borcuna istinaden icra takibi başlatılmış ve dava açılmıştır.

NOT 10 - 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 Mart 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.125,01 TL (2012: 3.034 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 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Şirket’in 31 Mart 2013 itibarıyla Kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.546 TL’dir. (31 Aralık 2012: 1.123 TL) Kıdem tazminatı yükümlülüğüne ilişkin ayrılan karşılık indirimi gelir tablosuna yansıtılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.03.2013	31.12.2012
Diğer dönen varlıklar		
Gelecek aylara ait giderler	5.380	375
Gelir tahakkukları	5.370	3.640
Devreden KDV	656.429	653.238
Peşin ödenen vergi ve fonlar	2.359	--
Toplam	669.538	657.253
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.189	4.039
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintisi	3.750	4.351
Toplam	5.939	8.390

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

	(%)	31.03.2013	(%)	31.12.2012
İbrahim Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
İmdat Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
Süleyman Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
Yüksel Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
İsmail Hakkı Ekşi	14,98	1.498.000	14,98	1.498.000
Diğer	0,02	2.000	0,02	2.000
Halka açık hisseler	25,00	2.500.000	25,00	2.500.000
Toplam	100	10.000.000	100	10.000.000

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (devam)

	31.03.2013	31.12.2012
<u>Dönem karı / (zararı)</u>		
Dönem karı / (zararı)	(74.283)	(28.719)
<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>		
Yasal yedekler	--	--

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

	31.03.2013	31.12.2012
<u>Geçmiş Yıl Kar/Zararları</u>		
Olağanüstü yedekler	--	--
Geçmiş yıl karları/(zararları)	(838.258)	(809.539)
TOPLAM	(838.258)	(809.539)

NOT 13 - SATIŞ GELİRLERİ

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Konut satışı (*)	-	470.297
TOPLAM	-	470.297

(*) 31 Mart 2013 itibarıyla konut satışı gerçekleşmemiştir. (2012 : 1 adet daire)

NOT 14 - SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Konut maliyeti	-	(376.238)
TOPLAM	-	(376.238)

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Personel ücret ve giderleri	(47.210)	(43.954)
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	--	--
Amortisman giderleri	(494)	(559)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(9.441)	(21.258)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.423	--
Abone ve aidat giderleri	(14.545)	(7.980)
Ofis giderleri	(15.407)	(10.006)
Dava karşılık gideri	-	(643)
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	(2.290)	-
Diğer	(3.673)	(205)
TOPLAM	(91.637)	(84.605)

* Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden olan ortaklar İbrahim Ekşi, İmdat Ekşi ve Süleyman Ekşi'ye kişi başı aylık brüt 514,00 TL, yine yönetim kurulu üyelerinden İbrahim Ethem Gökhan ve Uğur Özdemir'e kişi başı aylık brüt 302,00 TL huzur hakkı ödemektedir.

NOT 16 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Diğer Faaliyet Gelirleri

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Kıdem tazminatı karşılık iptal geliri	--	2.132
Elektrik,su,doğalgaz güvence bedelleri	--	-
Diğer	--	--
TOPLAM	--	2.132

Diğer Faaliyet Giderleri

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Diğer	--	--
TOPLAM	--	--

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 17 - ESAS FAALİYET DIŞI FİNANSAL GELİRLER/ (GİDERLER)

Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Banka mevduatı faiz gelirleri	17.459	16.356
Kur farkı geliri	--	--
Diğer	--	--
TOPLAM	17.459	16.356

Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
Kur farkı gideri	--	--
Finansman gideri	(105)	(75)
Diğer	--	--
TOPLAM	(105)	(75)

NOT 18 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
31 Aralık itibarıyla, toplam hisse senedi adedi	10.000.000	10.000.000
Net dönem karı/ (zararı)	(74.283)	27.867
Hisse başına kar/ (zarar)	(0,0074)	0,0028

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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 Mart 2013 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Kur riskine duyarlılık

Şirket'in 31 Mart 2013 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 sektörlere 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

NOT 23 - BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31.03.2013	31.12.2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	959.082	1.032.041
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	7.500.000	7.500.000
C	İştirakler	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
	Diğer Varlıklar	695.623	683.832
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	9.154.705	9.215.873
E	Finansal Borçlar	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-	-
İ	Özkaynaklar	9.087.459	9.161.742
	Diğer Kaynaklar	67.246	54.131
D	Toplam Kaynaklar	9.154.705	9.215.873
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para Ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	0	0
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	959.082	1.032.041
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	0	0
C1	Yabancı İştirakler	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	0	0
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	0	0

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devam)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a),(b)	82%	81%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	10%	11%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	0%	0%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	10%	11%	10%