

**İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 MART 2015 HESAP DÖNEMİNE  
AİT FİNANSAL TABLOLAR**

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK – 31 MART 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR/ ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6 - 27</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i> <b>31 Mart 2015</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> <b>31 Aralık 2014</b>
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>		<b>8.437.526</b>	<b>8.526.738</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	221.773	316.713
Diğer Alacaklar	6	30.519	30.519
Stoklar	7	7.500.000	7.500.000
Peşin Ödenmiş Giderler	8	8.796	7.596
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		693	--
Diğer Dönen Varlıklar	14	675.745	671.910
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>		<b>4.443</b>	<b>4.552</b>
Maddi Duran Varlıklar	10	--	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	4.443	4.552
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>8.441.969</b>	<b>8.531.290</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2015</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014</i>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>21.687</b>	<b>17.671</b>
Ticari Borçlar	5	8.898	3.505
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	10.862	11.567
Diğer Borçlar	6	1.927	2.331
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	--	268
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.915</b>	<b>3.610</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	3.915	3.610
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>8.416.367</b>	<b>8.510.009</b>
Ödenmiş Sermaye	15	10.000.000	10.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/ Giderler			
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu		3.207	2.334
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	15	(1.492.325)	(1.178.275)
Net Dönem Karı/Zararı		(94.515)	(314.050)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>8.441.969</b>	<b>8.531.290</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i> 1 Ocak – 31 Mart 2015	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i> 1 Ocak – 31 Mart 2014
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	--	--
Satışların Maliyeti (-)	--	--
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	16 (98.628)	(90.883)
Diğer Faaliyet Gelirleri	17 --	738
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	17 --	--
<b>FAALİYET ZARARI</b>		
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18 4.143	9.061
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18 --	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ZARAR</b>		
Finansman Giderleri (-)	19 (30)	(86)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		
<b>Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	--	--
<b>FAALİYETLER DÖNEM ZARARI</b>		
	<b>(94.515)</b>	<b>(81.170)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç	13 873	5.852
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	<b>873</b>	<b>5.852</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)</b>		
<b>Hisse Başına Kayıp</b>	<b>21 (0,009)</b>	<b>(0,008)</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Not	Sermaye	Aktüeryal Kazanç/ Kayıp	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Toplam Özsermaye
				Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Zararı	
<b>1 Ocak 2015 bakiyesi</b>		<b>10.000.000</b>	<b>2.334</b>	<b>(1.178.275)</b>	<b>(314.050)</b>	<b>8.510.009</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer		--	--	(314.050)	314.050	--
Toplam kapsamlı gelir		--	873	--	(94.515)	<b>(93.642)</b>
<b>31 Mart 2015 bakiyesi</b>		<b>10.000.000</b>	<b>3.207</b>	<b>(1.492.325)</b>	<b>(94.515)</b>	<b>8.416.367</b>
<b>1 Ocak 2014 bakiyesi</b>		<b>10.000.000</b>	<b>(281)</b>	<b>(838.059)</b>	<b>(340.216)</b>	<b>8.821.444</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer		--	--	(340.216)	340.216	--
Toplam kapsamlı gelir		--	5.852	--	(81.170)	<b>(75.318)</b>
<b>31 Mart 2014 bakiyesi</b>		<b>10.000.000</b>	<b>5.571</b>	<b>(1.178.275)</b>	<b>(81.170)</b>	<b>8.746.126</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Not	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2015</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2014</i>
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Vergi öncesi net zarar	(94.515)	(81.170)
<b>Vergi Öncesi Kar ile İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit Girişleri Mutabakatı İçin Gerekli Düzeltmeler</b>	<b>1.287</b>	<b>1.243</b>
Amortisman ve itfa payları	109	316
Kıdem tazminatı karşılığı	1.178	3.909
Faiz tahakkuku	--	(2.982)
<b>İşletme Sermayesinde Değişim Öncesi Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akımı</b>	<b>(93.228)</b>	<b>(79.927)</b>
Diğer alacaklardaki değişim	--	(8.711)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	(1.200)	(4.705)
Diğer dönen/duran varlıklardaki değişim	(3.835)	(4.019)
Ticari borçlardaki değişim	5.393	6.666
Diğer borçlardaki değişim	(404)	--
Diğer kısa/uzun vadeli yükümlülüklerdeki değişim	(268)	--
Çalışanlara sağlanan faydalardaki değişim	(705)	(1.596)
Ödenen vergiler	(693)	7.639
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim</b>	<b>(94.940)</b>	<b>(84.653)</b>
Dönem başı hazır değerler	316.713	645.449
Dönem sonu hazır değerler	221.773	560.796

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

## **NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 3 kişidir (31 Aralık 2014: 3 kişi).

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 29 Nisan 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGG”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

### **2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi**

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar

Şirket, 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları uygulamıştır. İlgili değişiklikler Şirket finansal raporlaması üzerinde etkili olmamıştır.

#### *Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar*

#### **TMS 16 ve TMS 38 – Uygulanılabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi**

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik gelir bazlı amortisman hesaplaması yöntemlerinin maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarında kullanılmayacağını açıkça ifade etmektedir. TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik, maddi olmayan duran varlıkların amortismanında gelir bazlı amortisman yöntemlerinin kullanılmasının uygun olmayacağı yönünde aksi kanıtlanılabilir bir varsayım uygulamaya koymaktadır. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut TFRS standartlarındaki değişiklikler TMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak TMSK tarafından yayımlanan fakat hali hazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara TFRS veya TMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve TFRS 9, TFRS 7 ve TMS 39'daki değişiklikler – TFRS 9 (2013)**

TMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve TMS 39 ve TFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren TFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için TMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart TFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. TFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan TFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Konsolide finansal tablolarda özkaynak yöntemi (TMS 27'de değişiklikler)**

Değişiklikler özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir ve bu uygulama sadece iştirak ve iş ortaklıkları için değil bağlı ortaklıklar için de geçerlidir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (Devamı)

#### *Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar(Devamı)*

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar (2014)**

Temmuz 2014’de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. TFRS 9 aynı zamanda TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni TFRS 9 standardına taşımaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (TMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)*

#### **Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10 ve TMS 28’de değişiklikler)**

Bu değişiklikler yürürlükteki konsolidasyon ve özkaynak muhasebesi uygulamalarının arasındaki çelişkiyi ele almaktadır. Değişiklikler transfer edilen varlıkların TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* standardındaki “iş” tanımına uyması haline bütün kazancın muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

#### **Açıklama inisiyatifi (TMS 1’de değişiklik)**

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1’de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1’deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açıklamalar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

#### **Yıllık iyileştirmeler – 2012–2014 Dönemi**

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan ‘TFRS’de Yıllık İyileştirmeler – 2012-2014 Dönemi’ aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Şirket finansal tablolarını karşılaştırmalı olarak hazırlamaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandır ve önemli farklılıklar açıklanır.

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### a) Nakit ve Nakit Benzerleri

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

#### b) Ticari Alacaklar

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

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

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### c) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

#### d) İlişkili Taraflar

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

#### e) Hasılat

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

#### Gayrimenkulün Satışı

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

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

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kira geliri

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

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Faiz gelirleri

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

#### Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### **f) Stoklar**

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değer indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla stoklarda bulunan maliyet unsurları, şirket tarafından alım satım amacı ile edinilmiş gayrimenkullerden oluşmaktadır.

#### **g) Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### h) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

#### i) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

#### j) Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

#### k) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### l) Borçlanma Maliyeti

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

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

#### m) Kiralamalar

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

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

#### n) Dövizli İşlemler

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

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### o) Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

##### *Cari Yıl Vergisi:*

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

##### *Ertelenmiş Vergi:*

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

#### p) Pay Başına Kar/Zarar

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

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



## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### r) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

#### s) Finansal Araçlar ve Finansal Risk Yönetimi

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

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

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

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

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

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

#### t) Nakit Akım Tablosu

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

#### u) Netleştirme

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ( Devamı )**

**2.6. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

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

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

a) İlişkili Taraflardan olan alacak ve ilişkili taraflara borç tutarı yoktur. (31 Aralık 2014: Yoktur)

**b) İlişkili Taraflardan Alışlar**

01 Ocak - 31 Mart 2015

<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Kira Gideri</b>
Hektaş İnşaat	1.958
Ortaklar (Şahıs)	11.550
<b>Toplam</b>	<b>13.508</b>

01 Ocak - 31 Mart 2014

<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Kira Gideri</b>
Hektaş İnşaat	1.780
Ortaklar (Şahıs)	10.500
<b>Toplam</b>	<b>12.280</b>

01 Ocak - 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara satışlara yoktur (01 Ocak - 31 Mart 2013: Yoktur).

**c) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

01 Ocak - 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 6.300 TL’dir. (01 Ocak - 31 Mart 2014: 6.300TL)

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket’in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Kasa	4.781	509
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	4.662	2.323
- Vadeli mevduat	212.330	313.881
	<b>221.773</b>	<b>316.713</b>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatlara ilişkin detaylar:

<b>Döviz Cinsi</b>	<b>Faiz Oranı</b>	<b>Vadesi</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
TL	6,69%	33 gün	212.330	212.330
				<b>212.330</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatlara ilişkin detaylar:

<b>Döviz Cinsi</b>	<b>Faiz Oranı</b>	<b>Vadesi</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
TL	6,55%	34 gün	313.881	313.881
				<b>313.881</b>

**NOT 5– TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari alacakları yoktur.

Şirket’in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Satıcılar	8.898	3.505
	<b>8.898</b>	<b>3.505</b>

**NOT 6– DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Vergi dairesinden alacaklar	28.735	28.735
Verilen teminatlar	1.784	1.784
	<b>30.519</b>	<b>30.519</b>

Şirket’in 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla diğer borçları, diğer vergi ve yükümlülüklerden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur).

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – STOKLAR**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Konutlar*	7.500.000	7.500.000
	<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>

(\*) Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2014 tarihli AD-İDG 10001 numaralı değerlendirme raporuna göre 12 adet villa için 15.619320 TL'lik değer tespitinde bulunmuştur. Stoklar, TMS 2' ye göre maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Buna göre konutlar maliyet bedelleri ile değerlendirilmiştir.

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla konutlar üzerinde toplam 1.800.0000 TL değerinde DASK ve 3.465.000 TL değerinde konut sigortası bulunmaktadır.

**NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Verilen personel avansları	3.000	6.750
Verilen sipariş avansları	231	231
Gelecek aylara ait giderler	5.565	615
	<b>8.796</b>	<b>7.596</b>

**NOT 9 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Personele borçlar	8.000	8.500
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.862	3.067
	<b>10.862</b>	<b>11.567</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

### **NOT 10 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan veya satılan maddi ve maddi olmayan duran varlık yoktur. TL'dir (31 Aralık 2014 – Yoktur).

31 Mart 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde satılan veya kayıtlardan ihraç edilen maddi ve maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri 4.443 TL'dir (31 Aralık 2014: 4.552TL).

31 Mart 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde içinde ayrılan amortisman ve itfa payları 109 TL (31 Mart 2014: 316 TL) genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

### **NOT 11 –KİRALAMA İŞLEMLERİ**

#### ***Operasyonel Kiralama İşlemleri***

#### **a) Şirketin Kiracı Sıfatıyla Yaptığı Kiralamalar:**

Şirketin kiracı sıfatıyla yaptığı operasyonel kiralamaları idari amaçlı olarak ilişkili taraflardan yaptığı ofis kiralamasından oluşmaktadır. Dönemde oluşan toplam kira gideri 13.508TL'dir. (31 Mart 2014: 12.280 TL)

### **NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

- Şirket'in devam etmekte olan lehyte/aleyhte, dava/icra takibi bulunmamaktadır.
- Şirket'in alınan/verilen, Teminat/Rehin/İpotek bulunmamaktadır.
- Şirket'in izin karşılığı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

### **NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

#### **Kıdem Tazminatı karşılığı**

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran yada emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 3.541,37 TL (31 Aralık 2014: 3.541,37 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 6 enflasyon oranı ve % 10 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,77 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2014: 3,77 reel iskonto oranı) İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**

**Kıdem Tazminatı karşılığı (Devamı)**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Yıl başı bakiye	3.610	5.012
Ödemeler	--	--
Faiz maliyeti	136	189
Cari hizmet maliyeti	1.042	1.024
Aktüeryal (kazanç) /kayıp	(873)	(2.615)
<b>Yıl sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>3.915</b>	<b>3.610</b>

**NOT 14 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR/DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	671.910	662.901
	<b>671.910</b>	<b>662.901</b>

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Hesaplanan KDV	--	268
	<b>--</b>	<b>268</b>

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR**

Şirket'in sermayesi 10.000.000 TL olup, her biri 1 Kr itibari kıymette ve bir oy hakkına sahip tamamı hamiline yazılı 10.000.000 paya bölünmüştür.

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015		31 Aralık 2014	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
İbrahim Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
İmdat Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
Süleyman Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
Yüksel Ekşi	15,00	1.500.000	15,00	1.500.000
İsmail Hakkı Ekşi	14,98	1.498.000	14,98	1.498.000
Halka açık hisseler	25,00	2.500.000	25,00	2.500.000
Diğer	0,02	2.000	0,02	2.000
	<b>100,00</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>10.000.000</b>

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

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, ödenmiş sermayenin %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.

**Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu**

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak– 31 Mart 2015	1 Ocak– 31 Mart 2014
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel ücret ve giderleri	37.360	37.551
Abone ve aidat giderleri	32.223	13.135
Ofis kira ve ofis giderleri,	13.830	12.320
Danışmanlık giderleri	7.188	11.254
Vergi, resim, harç ve sigorta giderleri	1.413	6.899
Kıdem tazminatı karşılığı	1.178	3.909
Amortisman giderleri	109	316
Diğer	5.327	5.499
<b>Toplam</b>	<b>98.628</b>	<b>90.883</b>

Şirket’in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla pazarlama, satış ve dağıtım gideri yoktur.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 17 - DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/GİDERLERİ**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2015	1 Ocak– 31 Mart 2014
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>		
Diğer	--	738
	<b>--</b>	<b>738</b>

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla diğer faaliyet giderleri yoktur.

**NOT 18 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2015	1 Ocak– 31 Mart 2014
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Faiz gelirleri	4.143	9.061
	<b>4.143</b>	<b>9.061</b>

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri yoktur.

**NOT 19 - FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2015	1 Ocak– 31 Mart 2014
Komisyon giderleri	30	86
	<b>30</b>	<b>86</b>

**NOT 20 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)**

Hisse başına kar, hissedarlara ait net karın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.Şirket’in 31 Mart 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak– 31 Mart 2015	1 Ocak– 31 Mart 2014
Ana ortaklığa ait net dönem karı	(94.515)	(81.170)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	10.000.000	10.000.000
<b>Hisse başına kar</b>	<b>(0,009)</b>	<b>(0,008)</b>

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**a) Piyasa Riski**

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

**b) Kur Riski**

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

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket kur riskine maruz kalmamıştır.

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para cinsinden varlık veya yükümlülüğü, Hedge işlemleri ve ithalat/ihracat işlemleri bulunmadığından Döviz Pozisyonu Tablosu ve Döviz Duyarlılık Analizi Tabloları verilmemiştir.

**c) Faiz Riski**

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

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli Mevduat (Katılım Payı)	212.330	313.881

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT - 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

**a) Finansal Araç Kategorileri**

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yük.	Kayıtlı değer	Rayiç değer	Not
<b>31 Mart 2015</b>						
<b>Finansal Varlıklar</b>						
Nakit ve Nakit benzerleri	221.773	--	--	221.773	221.773	Not 4
Diğer Alacaklar	--	30.519	--	30.519	--	Not 6
<b>Finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari Borçlar	--	--	8.898	--	8.898	Not 5
<b>31 Aralık 2014</b>						
<b>Finansal Varlıklar</b>						
Nakit ve Nakit benzerleri	316.713	--	--	316.713	316.713	Not 4
Diğer Alacaklar	--	30.519	--	30.519	--	Not 6
<b>Finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari Borçlar	--	--	3.505	--	3.505	Not 5

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

Finansal varlıklar

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

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

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

Finansal yükümlülükler

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)**

**b) Gerçeğe uygun değer tahmini**

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

Seviye 1: Aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlara dayanan;

Seviye 2: Doğrudan (aktif piyasadaki fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (aktif piyasalardaki fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki verilere dayanan;

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan.

Şirketin, 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki gerçeğe uygun değerleri ile ölçülmüş finansal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**NOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 25 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 30/10/2014 tarihli ve 31/1080 sayılı toplantısında alınan i-SPK.101.1 sayılı İlke Kararı gereği BİST'da payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esaslarının farklılaştırılmasına yönelik olarak; hisse senetlerinin A, B, C ve D olmak üzere gruplandırıldığı malumdur ("İlke Kararı") İlke Kararı gereği, Fiili Dolaşımdaki Pay (FDP) değeri bakımından, Borsa tarafından belirlenen değerlendirme dönemi itibarıyla FDP değerinin ortalaması 10 milyon TL'nin altında olan paylar C Grubuna dahil edilmiştir

Şirket hisseleri, yukarıda belirtilen kriterler doğrultusunda, 02.01.2015 tarihi itibarıyla C grubu olarak BİST'te işlem görmeye başlamıştır

Diğer taraftan, İlke Kararı'nın C (3) fıkrasının (ii) bendi uyarınca, C Grubu payların; piyasa yapıcısı veya likidite sağlayıcısına sahip olmaması durumunda tek fiyat işlem yöntemine tabi olmasına karar verilmiştir.

Hisseleri C grubu olarak BİST'te işlem gören şirketlerin, bir piyasa yapıcısı veya likidite sağlayıcısı ile anlaşmaları ve bu surette sürekli müzayede işlem yöntemine tabi olmaları hususunda yürürlükte mevzuat uyarınca bir zorunluluk bulunmamaktadır.

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	221.773	316.713
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	7.500.000	7.500.000
<b>C</b>	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		720.196	714.577
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	<b>8.416.367</b>	<b>8.510.009</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	<b>8.416.367</b>	<b>8.510.009</b>
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		25.602	21.281
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	<b>8.441.969</b>	<b>8.531.290</b>
	<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>A2</b>	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	216.992	316.204
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	-	-

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2015 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0 %	0 %	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	88,84 %	87,91 %	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	2,63 %	3,71 %	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0 %	0 %	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0 %	0 %	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0 %	0 %	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0 %	0 %	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	2,57 %	3,71 %	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	0 %	0 %	≤ %10