

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER		Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU .....		1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....		2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....		3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....		5-47
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	5-21
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ .....	21
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	22
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR .....	23
NOT 6	FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....	23
NOT 7	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	24
NOT 8	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	24
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	25-26
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	27
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	27-28
NOT 12	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	28-29
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	29-30
NOT 14	BORÇ KARŞILIKLARI .....	31
NOT 15	DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 16	ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR /ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR .....	31
NOT 17	ÖZKAYNAKLAR .....	32-33
NOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	33
NOT 19	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	34
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER .....	34
NOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	34
NOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ.....	34
NOT 23	FİNANSMAN GİDERLERİ .....	35
NOT 24	DURDURULAN FAALİYETLER .....	35
NOT 25	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	35
NOT 26	HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	35
NOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	36-37
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	38-43
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR .....	43-45
NOT 30	RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	45-47

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>40.720.087</b>	<b>38.157.104</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	27.097.516	22.640.148
Finansal yatırımlar	5	13.174.427	15.163.315
Ticari alacaklar	7	275.604	168.194
-İlişkili taraflardan alacaklar	27	42.226	21.435
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		233.378	146.759
Diğer alacaklar	8	148.832	97.667
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		148.832	97.667
Diğer dönen varlıklar	15	18.440	84.935
Peşin ödenmiş giderler		5.268	2.845
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>679.607.117</b>	<b>188.759.238</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	678.972.909	187.947.695
Maddi duran varlıklar	10	502.715	675.775
Maddi olmayan duran varlıklar	11	125.580	126.239
Diğer duran varlıklar	15	5.913	9.529
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>720.327.204</b>	<b>226.916.342</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>20.172.084</b>	<b>1.144.989</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		17.379.724	-
Ticari borçlar	7	198.955	150.204
-İlişkili taraflara ticari borçlar	27	21.207	28.489
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		177.748	121.715
Diğer borçlar	8	46.695	9.221
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		46.695	9.221
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
Karşılıklar	13	2.179.039	729.269
-Borç karşılıkları	14	11.258	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	356.413	256.295
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>95.644.519</b>	<b>76.149</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	56.039	76.149
Finansal borçlanmalar	6	95.588.480	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>604.510.601</b>	<b>225.695.204</b>
Ödenmiş sermaye	17	227.208.155	93.780.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Geçmiş yıl karları		131.669.832	94.217.346
Net dönem karı		21.915.267	37.452.486
Paylara ilişkin primler		223.452.917	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	13	19.058	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>720.327.204</b>	<b>226.916.342</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

## 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden geçmiş	Bağımsız Denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Hasılat	18	15.775.892	14.372.623
Satışların maliyeti (-)	18	(2.298.770)	(1.812.236)
<b>Brüt kar</b>		<b>13.477.122</b>	<b>12.560.387</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(7.207.567)	(2.959.491)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları		22.095.355	25.116.000
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirleri	20	35.319	90.021
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri(-)		-	(15.815)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>28.400.229</b>	<b>34.791.102</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	1.387.570	537.473
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>29.787.799</b>	<b>35.328.575</b>
Finansman gelirleri (-)	22	2.179.548	2.530.849
Finansman giderleri (-)	23	(10.052.080)	(406.938)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar</b>		<b>21.915.267</b>	<b>37.452.486</b>
Vergi geliri / (gideri)	25	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı</b>		<b>21.915.267</b>	<b>37.452.486</b>
Diğer Kapsamlı Gelir		19.058	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>21.934.325</b>	<b>37.452.486</b>
Hisse başına kazanç	26	0,2292	0,3994

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
<b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla</b>	17	<b>93.780.000</b>	<b>245.372</b>	-	-	<b>81.012.056</b>	<b>13.205.290</b>	<b>188.242.718</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	37.452.486	<b>37.452.486</b>
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>		-	-	-	-	-	<b>37.452.486</b>	<b>37.452.486</b>
Transferler		-	-	-	-	13.205.290	(13.205.290)	-
<b>31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>93.780.000</b>	<b>245.372</b>	-	-	<b>94.217.346</b>	<b>37.452.486</b>	<b>225.695.204</b>
<b>1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla</b>	17	<b>93.780.000</b>	<b>245.372</b>	-	-	<b>94.217.346</b>	<b>37.452.486</b>	<b>225.695.204</b>
Sermaye artışı	3	133.428.155	-	-	-	-	-	<b>133.428.155</b>
Paylara ilişkin primler	3	-	-	223.452.917	-	-	-	<b>223.452.917</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>								
Net dönem karı		-	-	-	-	-	21.915.267	<b>21.915.267</b>
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	19.058	-	-	<b>19.058</b>
<b>Kapsamlı gelir toplamı</b>		-	-	-	<b>19.058</b>	-	<b>21.915.267</b>	<b>21.934.325</b>
Transferler		-	-	-	-	37.452.486	(37.452.486)	-
<b>31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>227.208.155</b>	<b>245.372</b>	<b>223.452.917</b>	<b>19.058</b>	<b>131.669.832</b>	<b>21.915.267</b>	<b>604.510.601</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

## 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnotlar	Bağımsız Denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Bağımsız Denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2012
<b><u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</u></b>		
Net dönem karı	21.915.267	37.452.486
<b>Düzeltilmeler:</b>		
Maddi duran varlıklar amortismanı	10 177.587	153.371
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	11 12.274	17.090
Finansal gelirler (net)	836.629	(2.432.723)
Karşılıklar ile ilgili düzeltilmeler	13,14 2.011.258	600.000
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığı	64.862	121.694
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	9 (22.095.355)	(25.116.000)
Gerçekleşmemiş kur farkları	7.304.070	-
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>	<b>10.226.592</b>	<b>10.795.918</b>
Ticari alacaklardaki değişim	(107.410)	149.650
Diğer dönen varlıklardaki değişim	16.523	655.834
Ticari borçlardaki değişim	48.751	(64.675)
Diğer yükümlülükteki değişim	(462.409)	(519.902)
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>	<b>9.722.047</b>	<b>11.016.825</b>
Diğer nakit çıkışları	(16.144)	-
<b>İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları</b>	<b>9.705.903</b>	<b>11.016.825</b>
<b><u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u></b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	(6.571.804)	(740.560)
Finansal yatırımlar, net	1.988.888	(15.163.315)
Maddi duran varlık alımları	10 (4.527)	(34.893)
Maddi olmayan duran varlık alımları	11 (11.615)	(71.253)
Alınan faizler	1.294.922	2.395.775
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>	<b>(3.304.136)</b>	<b>(13.614.246)</b>
<b><u>Finansman faaliyetlerinden nakit akımları</u></b>		
Faiz ödemeleri	(2.272.393)	-
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>	<b>(2.272.393)</b>	<b>-</b>
<b>Yabancı para çevrim farkı öncesi nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki artış/(azalış)</b>		
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>	<b>187.151</b>	<b>(585.565)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış</b>	<b>4.316.525</b>	<b>(3.182.986)</b>
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	22.603.200	25.786.186
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4 26.919.725</b>	<b>22.603.200</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlenmesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket’in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	2013	2012
			Pay Oranı (%)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,83	2,00
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	15,43	49,00
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	58,72	-
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	25,02	49,00
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket’in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yüksek Lisans	2	2
Lisans	7	7
Diğer	2	2
	<b>11</b>	<b>11</b>

Şirket’in merkez adresi Doğuş Center Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No:4/23 Maslak-İstanbul’dur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1. Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Şirket ve Türkiye’de kayıtlı olan Bağılı Ortaklıkları muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### 2.1.2. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

#### 2.1.3. Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

#### 2.1.4. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: “SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. Maddesi” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

### 2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde yapılan muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Finansal tabloların Tebliğ XI-29’ a uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Kullanılan tahminler aşağıdaki dipnotlarda ve ilgili muhasebe politikalarının özetinde belirtilmiştir.

Not 9 - Yatırım amaçlı gayrimenkuller- Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen makul değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Kullanılan tahmin makul değer ile ilgilidir.

Not 10 - Maddi duran varlıklar- Kullanılan tahmin, ekonomik ömürler ile ilgilidir.

##### 2.4. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

##### (a) Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2013 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- TMS 1’deki değişiklikler, “Finansal tabloların sunumu”: diğer kapsamlı gelirlere ilişkin değişiklik; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Buradaki en önemli değişiklik, şirketlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan kalemlerin, müteakip dönemlerde kar veya zarar tablosuna aktarılıp aktarılamayacağına göre gruplandırması gerekliliğidir. Bununla birlikte değişiklik, hangi kalemlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alacağı konusuna açıklık getirmez.
- TMS 19’deki değişiklik: “Çalışanlara sağlanan faydalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.
- TFRS 1’deki değişiklikler, “Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması”: devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS 20’e ilaveler getirerek, daha önce TFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- TFRS 7’deki değişiklik, ‘Finansal araçlar’: varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir.
- TFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10,11 ve 12’de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde altı başlığı içerir. Bu değişiklikler:
  - TFRS 1, “Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması”
  - TMS 1, “Finansal tabloların sunumu”
  - TMS 16, “Maddi duran varlıklar”
  - TMS 32, “Finansal Araçlar; Sunumları”
  - TMS 34, “Ara dönem finansal raporlama”
- TFRS 10, “Konsolide finansal tablolar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 10’un amacı bir veya birden çok şirkette kontrolü bulunan bir şirketin konsolide finansal tabloları sunması için konsolide finansal tabloların sunumu ve hazırlanmasıyla ilgili esasların belirlenmesidir. Kontrole ilişkin esasların belirlenmekte ve konsolidasyonun temeli olan kontroller hazırlanmaktadır. Yatırımcı iştirakini kontrol ediyorsa ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekmektedir. Kontrol esasının uygulanmasına yönelik düzenlemeler yatırımcının iştirakini kontrol etmesi ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekliliğini tanımlamıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik olarak muhasebe gerekliliklerini düzenlemektedir.
- TFRS 11, Müşterek anlaşmalar; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.
- TFRS 13, “Gerçeğe uygun değer ölçümü”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. TFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değerlerin uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.
- TMS 27 (revize 2011), “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS 27’de yer alıp şimdi TFRS 10’da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS 28 (revize 2011), “İştirakler ve iş ortaklıkları”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 11’in yayımlanmasına müteakip TMS 28 (düzeltme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
- TFRYK 20, “Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.

#### (b) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak 1 Ocak 2014 tarihinden sonra yürürlüğe girecek olan standartlar ve değişiklikler

- TMS 32’deki değişiklik, “Finansal Araçlar”: varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 ‘Finansal Araçlar: Sunum’ uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, 12 ve TMS 27’deki ‘yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik “yatırım işletmesi” tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12’de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- TMS 36’daki değişiklik, “Varlıklarda değer düşüklüğü” geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39’daki değişiklik “Finansal Araçlar”: Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü - türev araçların devredilmesi; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK 21 – TMS 37, “Zorunlu vergiler”; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 9 “Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm”; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39’daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir.

Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık kar veya zarar tablosuna değil, diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

- TFRS 9’daki değişiklik, “Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi” .Bu değişiklik TFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TMS 19’daki değişiklik, “Tanımlanmış Fayda Planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 2, “Hisse Bazlı Ödemeler”
  - TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”
  - TFRS 8, “Faaliyet Bölümleri”
  - TMS 16, “Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar”
  - TFRS 9, “Finansal Araçlar: TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler”
  - TMS 39, “Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm”
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 1, “TFRS’nin İlk Uygulaması”
  - TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”
  - TFRS 13, “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”
  - TMS40, “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”

Şirket, ilgili değişiklikleri ve yorumların finansal tablolar üzerinde önemli bir etki yaratmayacağını öngörmektedir.

#### 2.4.1. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Tebliğ kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayımlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket’in bilançolarında çeşitli sınıflandırmalar yapılmıştır. Şirket tarafından 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “Finansal Durum Tablosu”nda “Diğer dönen varlıklar” hesabı altında gösterilen 2.845 TL tutarındaki peşin ödenen giderler yine dönen varlıklar bölümü altında “Peşin ödenmiş giderler” hesabında sınıflanmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “Kapsamlı Gelir Tablosu”nda “Finansman gelirleri” hesabı altında gösterilen 537.473 TL tutarındaki Devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerden elde edilen faiz gelirleri “Yatırım faaliyetlerinden gelirler” hesabında sınıflanmıştır. Bununla birlikte; 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “Nakit Akım Tablosu”nda daha işletme faaliyetlerinden net nakit akışları altında sınıflandırılan 537.473 TL tutarındaki Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler, yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları altında sınıflandırılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### *Satış gelirleri*

Satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

###### *Faiz gelirleri*

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### 2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

###### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

###### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen makul değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

###### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere UMS 40'da yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

##### 2.5.3. Maddi duran varlıklar

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek bu tarihten sonra satın alınan sabit kıymetler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### *Sonradan ortaya çıkan giderler*

Maddi varlıklar ile ilgili sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar, söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu kapsamlı gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

##### *Amortisman*

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen demirbaşların, tahmini ekonomik ömürleri 5 yıldır.

Maddi varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, eğer varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilir ve ilgili maddi varlığın geri kalan ekonomik ömrü boyunca amortisman tabii tutulur. Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir ve karlar ve diğer faaliyetlerden gider ve zararlar hesaplarına dahil edilirler.

##### **2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Maddi olmayan varlıklar 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek, bu tarihten sonra satın alınan maddi olmayan duran varlıklar ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

##### *Tükenme payları*

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme payları, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlenen lisans haklarının, tahmini ekonomik ömrü 10-15 yıldır.

##### **2.5.5. Borçlanma maliyetleri**

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır.

##### **2.5.6. Finansal araçlar**

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

##### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

##### **Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar**

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar’a yansıtılan finansal varlıklar, “Alım satım amaçlı finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar” ve “Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar” olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

##### **Satılmaya hazır finansal varlıklar**

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde “Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu” hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

##### Finansal araçlarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda 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 akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile kayıtlı değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla kayıtlı 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 dönem kar zararında muhasebeleştirilir.

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

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

##### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolü kaybettiği zaman kayıtlardan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğün ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıtlardan çıkartmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

##### İlişkili taraflardan alacaklar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

##### ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

##### Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

##### Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

##### iii) Sermaye

##### Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

##### 2.5.7 Kur değişimin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
ABD Doları	2,1343	1,7826
Avro	2,9365	2,3517

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

##### 2.5.9. Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre “Ödenmiş Sermaye”, “Yasal Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlendirmelerde çıkan farklılıkların:

- “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle;
- “Yasal Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla”, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtımı hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Kar dağıtımının SPK’nın Seri: IV. No: 27 sayılı “Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği” ’nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra 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.

##### 2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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.

##### 2.5.12. Kiralama işlemleri

###### **Finansal kiralama**

Finansal kiralama sözleşmesi altında, sahiplikle ilgili tüm risklerin ve faydaların kiracıya ait olduğu sabit kıymet transferleri, finansal kiralama işlemi olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler, finansal durum tablosunda, kira sözleşmesinin başlangıcındaki minimum kira ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş değeri ile finansal kiralamaya konu malın makul değerinden düşük olanından birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Finansal kiralamadan doğan borçlar, anaparanın ödenmesiyle azalırken, faiz ödemeleri kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

###### **Operasyonel kiralama**

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.5.13. İlişkili taraflar

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii) Şirket’in veya Şirket’in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) İşletme ve Şirket’in aynı grubun üyesi olması halinde.
- ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v) İşletmenin, Şirket’in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket’in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

###### 2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında ve Türkiye’de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

###### 2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.16’da açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5.16. Vergilendirme

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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. 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.

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

##### 2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu’na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

KGK’nın 12 Mart 2013 tarih ve 28585 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan tebliğ ile güncellenen TMS 19’a göre Şirket’in kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamalarında aktüeryal varsayımlardaki değişiklikler ya da aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki farklar nedeniyle oluşan aktüeryal kazanç ve kayıpların 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde “Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu”nda “Diğer kapsamlı gelir” hesabı altında muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Standart’ın “Geçiş ve yürürlük tarihi” başlığı altında uygulamanın geriye dönük başlamasına izin vermesi dolayısıyla Şirket ilgili raporlama dönemlerinde oluşan aktüeryal kazanç ve kayıpları “Diğer kapsamlı gelir” hesabı altında muhasebeleştirerek ilgili birikmiş kazanç ve kayıpları “Finansal durum” tablosunda Özkaynaklar bölümü altında “Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıplar” hesabı altında gösterilmektedir. Bu değişiklik ile ilgili olarak geriye dönük uygulama zorunlu olmakla beraber ilgili değişikliğin önceki dönem mali tabloları üzerindeki tutarsal etkisinin oldukça önemsiz olması sebebiyle geriye dönük uygulama yapılmamış ve önceki dönem mali tabloları ilgili değişiklik sebebiyle yeniden düzenlenmemiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5.18. Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

#### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 8 Ekim 2013 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporu ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.’ye ait olan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A pafta, 5678 ada, 20 no’lu parselde kayıtlı Gebze Center Alışveriş Merkezi kısmi bölünme yoluyla devir almıştır.

Söz konusu devir, Doğuş GYO’nun 31 Mart 2013 tarihli SPK mevzuat ve hükümlerine göre hazırlanmış olan mali tablolarında gösterilen 228.596.282 TL’lik özkaynak tutarı dikkate alınarak, özkaynak yöntemine göre değerlendirilmiştir; 133.428.155 TL tutarında sermaye artırımını yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Sermaye artırımını neticesinde yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

	<b>31 Aralık 2013</b>
Doğuş Holding	176.852.594
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. Ve Tic. A.Ş.	1.095.653
Ferit Faik Şahenk	2.205.215
Filiz Şahenk	1.102.493
Halka Açık	45.952.200
<b>Toplam</b>	<b>227.208.155</b>

Kısmi bölünme sonucu oluşan yeni sermaye yapısı 10 Aralık 2013 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu’na başvurularak Doğuş Holding’e ait olan paylardan 10.900.200 TL’lik kısmının borsada satışa konu edilmesi ve yeni çıkartılmış olan 133.428.155 TL tutarındaki payların halka açık statü de olmasıyla tekrar değiştirilmiştir (Not 17).

Kısmi bölünme tarihi itibarıyla, devrolacak gayrimenkulün pazar değeri 462.358.055 olarak takdir edilmiş olup, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.’ye ait olan ve raporlama tarihi itibarıyla 105.476.983 TL tutarındaki borç, gayrimenkulün pazar değerinden mahsup edilmiş olup; gayrimenkulün net pazar değeri 356.881.072 TL olarak bulunmuştur. Net pazar değeri ile 133.428.155 TL tutarındaki ihraç edilen hisse senetlerinin nominal değeri arasındaki fark, 223.452.917 TL olup, mali tablolarda paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	7.786	2.226
Bankalar-Vadesiz mevduat	24.229	66.588
Bankalar-Vadeli mevduat	22.526.668	20.256.715
Yatırım fonları (B Tipi Likit Fon)	4.538.833	2.314.619
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>27.097.516</b>	<b>22.640.148</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(177.791)	(36.948)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>26.919.725</b>	<b>22.603.200</b>

  

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzerleri	27.097.516	22.640.148
Eksi: Faiz tahakkukları	(177.791)	(36.948)
<b>26.919.725</b>	<b>22.603.200</b>	

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
TL	1.001.973	9,00%	28 Ocak 2014
TL	3.217.140	8,50%	13 Ocak 2014
TL	2.214.508	8,30%	6 Ocak/2014
TL	535.095	6,50%	3 Ocak 2014
TL	12.299.932	9,00%	6 Ocak 2014
ABD Doları	3.258.020	2,25%	3 Şubat 2014
<b>Toplam</b>	<b>22.526.668</b>		

31 Aralık 2012	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	5.728.877	%2,90	5 Şubat 2013
TL	5.123.658	%8,30	26 Şubat 2013
TL	3.691.549	%8,05	5 Şubat 2013
TL	2.661.399	%7,85	17 Ocak 2013
TL	1.970.769	%8,25	22 Ocak 2013
TL	955.446	%7,75	7 Ocak 2013
TL	125.017	%5,00	2 Ocak 2013
<b>Toplam</b>	<b>20.256.715</b>		



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in alım satım amaçlı finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

<b>31 Aralık 2013</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>Kayıtlı Değeri</b>
Özel sektör tahvil ve bonoları	13.208.503	13.174.427	13.174.427
<b>Toplam</b>	<b>13.208.503</b>	<b>13.174.427</b>	<b>13.174.427</b>

<b>31 Aralık 2012</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>	<b>Kayıtlı Değeri</b>
Devlet tahvilleri	6.227.217	6.277.850	6.277.850
Özel sektör tahvil ve bonoları	8.722.079	8.885.465	8.885.465
<b>Toplam</b>	<b>14.949.296</b>	<b>15.163.315</b>	<b>15.163.315</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,51- %10,28 aralığındadır (31 Aralık 2012: %7,90 - %9,63).

#### 6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	17.379.724	-
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>17.379.724</b>	<b>-</b>
Banka kredileri	95.588.480	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>95.588.480</b>	<b>-</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>112.968.204</b>	<b>-</b>

<b>31 Aralık 2013</b>	<b>Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor + 4,75%	Avro	5.918.516	17.379.724
Uzun vadeli banka kredileri	Euribor + 4,75%	Avro	32.551.841	95.588.480
				<b>112.968.204</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ticari alacaklar	448.794	362.175
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	42.226	21.435
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(215.416)	(215.416)
<b>Dönem sonu itibarıyla bakiye</b>	<b>275.604</b>	<b>168.194</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 Ocak itibarıyla	215.416	215.416
Dönem içi hareketler	-	-
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>215.416</b>	<b>215.416</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer ticari borçlar	177.748	121.715
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	21.207	28.489
<b>Toplam</b>	<b>198.955</b>	<b>150.204</b>

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

#### Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

#### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla diğer alacaklar 70.847 TL (31 Aralık 2012: 70.847 TL) fesih edilen sözleşmeden alınan ve satış amacı ile tutulan ekipmanlardan, 77.985 TL (31 Aralık 2012: 26.820 TL) diğer alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in diğer borçları 46.695 TL (31 Aralık 2012: 9.221 TL) alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	672.907.000	183.709.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.065.909	4.238.695
<b>Toplam</b>	<b>678.972.909</b>	<b>187.947.695</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2013	12.959.000
Gebze Center Alışveriş Merkezi	“İndirgenmiş nakit akışı”	25 Şubat 2014	460.748.000
Maslak DPC	“İndirgenmiş nakit akışı”	27 Aralık 2013	199.200.000
<b>Toplam</b>			<b>672.907.000</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25-Aralık-12	7.431.000
Maslak DPC	“İndirgenmiş nakit akışı”	25-Aralık-12	176.278.000
<b>Toplam</b>			<b>183.709.000</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem başı - 1 Ocak	183.709.000	158.593.000
Girişler (*)	467.102.645	-
Değer artışı	22.095.355	25.116.000
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>672.907.000</b>	<b>183.709.000</b>

(\*) Girişlerin 462.358.055 TL'lik kısmı; kısmi bölünme işlemi Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş'den devralınan Gebze Center Alışveriş Merkezi'ne ilişkin olup, söz konusu gayrimenkul birleşme hükümleri çerçevesinde, 8 Ekim 2013 tarihindeki kısmi bölünme raporunda hesaplanmış olan pazar değeri ile mali tablolara kayıt edilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gebze Center AVM	Avro	91.077.144	-
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	34.337.215	34.337.215
Antalya 2000 Plaza	Avro	2.261.383	1.463.080
<b>Toplam</b>		<b>127.675.742</b>	<b>35.800.295</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek veya haciz işlemi bulunmamaktadır.

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Yapılmakta olan yatırımlar	4.238.695	1.827.214	-	6.065.909
<b>Toplam</b>	<b>4.238.695</b>	<b>1.827.214</b>	<b>-</b>	<b>6.065.909</b>

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Yapılmakta olan yatırımlar	3.498.135	740.560	-	4.238.695
<b>Toplam</b>	<b>3.498.135</b>	<b>740.560</b>	<b>-</b>	<b>4.238.695</b>

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başta diğer güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanmaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

Yapılmakta olan yatırımlar aşağıda detayları açıklanan "Doğuş GYO ofis kulesi projesi"nden oluşmaktadır.

#### *Doğuş GYO ofis kulesi projesi*

Şirket'in mülkiyetinde bulunan Maslak DCM arazisi üzerinde ofis binası inşa edilmesine ilişkin projelendirme çalışmalarına Mayıs 2008 tarihinde başlanmış, ancak, Şirket'in 21 Ekim 2008 tarih ve 242 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; ofis binası yatırımının, yaşanmakta olan ekonomik koşullar dikkate alınarak, yapılacak yatırımın Şirket'in gelir beklentilerini karşılamayacak duruma gelmesi nedeniyle ertelenmesine karar verilmiştir. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaata başlanması kararı alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek veya haciz işlemi bulunmamaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b><u>Maliyet</u></b>				
Demirbaşlar	1.555.377	4.527	-	1.559.904
	<b>1.555.377</b>	<b>4.527</b>	-	<b>1.559.904</b>
<b><u>Birikmiş amortisman</u></b>				
Demirbaşlar	(879.602)	(177.587)	-	(1.057.189)
	<b>(879.602)</b>	<b>(177.587)</b>	-	<b>(1.057.189)</b>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>675.775</b>			<b>502.715</b>

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
<b><u>Maliyet</u></b>				
Demirbaşlar	1.553.714	34.893	(33.230)	1.555.377
	<b>1.553.714</b>	<b>34.893</b>	<b>(33.230)</b>	<b>1.555.377</b>
<b><u>Birikmiş amortisman</u></b>				
Demirbaşlar	(745.092)	(153.371)	18.861	(879.602)
	<b>(745.092)</b>	<b>(153.371)</b>	<b>18.861</b>	<b>(879.602)</b>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>808.622</b>			<b>675.775</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

#### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b><u>Maliyet</u></b>				
Haklar	203.017	11.615	-	214.632
<b>Toplam</b>	<b>203.017</b>	<b>11.615</b>	-	<b>214.632</b>
<b><u>Tükenme payları</u></b>				
Haklar	(76.778)	(12.274)	-	(89.052)
<b>Toplam</b>	<b>(76.778)</b>	<b>(12.274)</b>	-	<b>(89.052)</b>
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>126.239</b>			<b>125.580</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
<b><u>Maliyet</u></b>				
Haklar	131.764	71.253	-	203.017
<b>Toplam</b>	<b>131.764</b>	<b>71.253</b>	<b>-</b>	<b>203.017</b>
<b><u>Tükenme payları</u></b>				
Haklar	(59.688)	(17.090)	-	(76.778)
<b>Toplam</b>	<b>(59.688)</b>	<b>(17.090)</b>	<b>-</b>	<b>(76.778)</b>
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>72.076</b>			<b>126.239</b>

#### 12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin (“TRİ”) değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (“KAP”) yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	30.472	30.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>30.472</b>	<b>30.472</b>

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla şarta bağlı varlık ve yükümlülükleri yoktur.

#### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

##### Kullanılmayan izin karşılığı

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İzin karşılığı	179.039	129.269
<b>Toplam</b>	<b>179.039</b>	<b>129.269</b>

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı - 1 Ocak	129.269	82.586
Dönem içindeki artış	49.770	46.683
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>179.039</b>	<b>129.269</b>
Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatları karşılığı	56.039	76.149
<b>Toplam</b>	<b>56.039</b>	<b>76.149</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3.254 TL ve 3.033 TL’dir.

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	3,49%	2,87%
Beklenen maaş / limit artış oranı	6,00%	4,50%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	98%	90%
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>76.149</b>	<b>1.138</b>
Hizmet maliyeti	9.656	47.495
Faiz maliyeti	5.436	6.116
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	(19.058)	21.400
Dönem içinde yapılan ödemeler	(16.144)	-
<b>31 Aralık</b>	<b>56.039</b>	<b>76.149</b>

Şirket, TMS 19 standardında yeniden ölçün farklarının gelir tablosu yerine; diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilmesine ilişkin değişikliği 31 Aralık 2013 tarihli mali tablolarda uygulamıştır. Bu değişiklik ile ilgili olarak geriye dönük uygulama zorunlu olmakla beraber ilgili değişikliğin önceki dönem mali tabloları üzerindeki tutarsal etkisinin oldukça önemsiz olması sebebiyle geriye dönük uygulama yapılmamış ve önceki dönem mali tabloları ilgili değişiklik sebebiyle yeniden düzenlenmemiştir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Personel prim karşılığı	2.000.000	600.000
<b>Toplam</b>	<b>2.000.000</b>	<b>600.000</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 14. BORÇ KARŞILIKLARI

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, borç karşılıkları detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Danışmanlık gider tahakkukları	11.258	-
<b>Toplam</b>	<b>11.258</b>	<b>-</b>

#### 15. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

##### *Diğer dönen varlıklar*

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İş avansları	4.459	55.551
Diğer	13.981	29.384
<b>Toplam</b>	<b>18.440</b>	<b>84.935</b>

##### *Diğer duran varlıklar*

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 5.913 TL tutarındaki (31 Aralık 2012: 9.529 TL) diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	343.596	240.192
Diğer	12.817	16.103
<b>Toplam</b>	<b>356.413</b>	<b>256.295</b>

#### 16. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR /ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR

Yoktur.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 17. ÖZKAYNAKLAR

##### 17.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 227.208.155 TL’dir (31 Aralık 2012: 93.780.000 TL).

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

Dipnot 3’te detaylı olarak açıklandığı üzere; kısmi bölünme yoluyla devir alınan gayrimenkule ilişkin hazırlanan 8 Ekim 2013 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporuna istinaden 133.428.155 TL tutarında sermaye arttırımı gerçekleştirilmiş, ve yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
			Yeni Sermaye Pay Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Oranı (%)	Eski Sermaye Pay Tutarı (TL)	Eski Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	0,83	1.874.850	2,00
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	15,43	45.952.950	49,00
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	133.428.155	58,72	-	-
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200	25,02	45.952.200	49,00
<b>Toplam</b>			<b>227.208.155</b>	<b>100,00</b>	<b>93.780.000</b>	<b>100,00</b>

Şirket’in ana ortaklarından Doğuş Holding A.Ş.; 10 Aralık 2013 tarihinde 10.900.000 TL tutarındaki paylarının, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII. 128.1 sayılı “Pay Tebliği”nin 15. maddesi gereğince, hisse senetleri borsada işlem gören ortaklıkların kurul kaydında olan ancak borsada işlem görmeyen statüde hisse senetlerinin, borsada satışa konu edilebilmesi amacıyla Merkezi Kayıt Kuruluşu’na başvuruda bulunmuştur.

133.428.155 TL nominal değerindeki hisse senetleri, Şirket’in talebi üzerine 14 Ocak 2014 tarihinde borsada işlem gören statüde ihraç edilmiştir.

##### 17.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5’i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50’sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 17.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

##### 17.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Aralık 2013 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 131.669.832 TL ve 21.915.267 TL'dir.

##### 17.5 Paylara ilişkin primler

Dipnot 3'te detaylı olarak açıklandığı üzere; kısmi bölünme neticesinde yeni ihraç edilen payların nominal değeri 133.428.155 TL ile devir alınan gayrimenkulün net pazar değeri 356.881.072 TL arasındaki fark, paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

#### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Kira Gelirleri	15.704.586	14.277.243
Diğer Gelirler	71.306	95.380
<b>Toplam</b>	<b>15.775.892</b>	<b>14.372.623</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Vergi ve harçlar	1.714.521	1.441.466
İşletme giderleri	567.847	362.770
Diğer maliyetler	16.402	8.000
<b>Toplam</b>	<b>2.298.770</b>	<b>1.812.236</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Personel giderleri	4.687.392	2.198.046
BİST giderleri	1.411.098	23.445
Vergi, resim ve harç giderleri	257.849	99.695
Seyahat ve araç kira giderleri	228.342	122.265
Amortisman ve tükenme giderleri	189.861	170.461
Merkez ofis giderleri	115.531	115.196
Danışmanlık giderleri	101.983	62.331
Bilgisayar giderleri	43.380	54.908
Haberleşme giderleri	27.197	29.969
Üyelik ve aidat giderleri	24.875	10.471
Diğer	120.059	72.704
<b>Toplam</b>	<b>7.207.567</b>	<b>2.959.491</b>

#### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler 35.319 TL (2012: 90.021 TL) olarak oluşmuştur.

#### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerden elde edilen faiz geliri	1.387.570	537.473
<b>Toplam</b>	<b>1.387.570</b>	<b>537.473</b>

#### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Vadeli mevduat faiz geliri	1.435.764	2.432.723
Kur farkı gelirleri	743.784	98.126
<b>Toplam</b>	<b>2.179.548</b>	<b>2.530.849</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Kur farkı giderleri	7.616.767	349.432
Faiz giderleri	2.272.393	-
Komisyon giderleri	162.920	57.506
<b>Toplam</b>	<b>10.052.080</b>	<b>406.938</b>

#### 24. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur.

#### 26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Net dönem karı	21.915.267	37.452.486
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	95.607.783	93.780.000
Hisse başına kazanç	0,2292	0,3994

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### 27.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş. <sup>(1)</sup>	12.095	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.704	3.485
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. <sup>(1)</sup>	10.510	-
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği <sup>(1)</sup>	6.195	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yay. A.Ş. <sup>(1)</sup>	2.722	2.351
Doğuş Power Center Yöneticiliği <sup>(1)</sup>	-	15.599
<b>Toplam</b>	<b>42.226</b>	<b>21.435</b>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği <sup>(1)</sup>	13.732	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	7.475	-
Doğuş Holding A.Ş.	-	28.489
<b>Toplam</b>	<b>21.207</b>	<b>28.489</b>

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. <sup>(1)</sup>	19.862	64.066
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi <sup>(1)</sup>	10.226.735	3.741.862
<i>Yatırım fonları</i>		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. <sup>(1)</sup>	4.538.833	2.314.619
<b>Toplam</b>	<b>14.785.430</b>	<b>6.120.547</b>

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b><i>Kira gelirleri</i></b>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. <sup>(1)</sup>	6.479.012	5.073.160
Doğuş Yayın Grubu A.Ş. (1)	4.511.989	4.165.740
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. <sup>(1)</sup>	1.538.189	1.423.505
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş. <sup>(1)</sup>	586.209	541.889
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. <sup>(1)</sup>	127.385	120.721
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	29.089	27.484
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. <sup>(1)</sup>	9.099	8.452
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	5.250	-
<b>Toplam</b>	<b>13.286.222</b>	<b>11.360.951</b>
<b><i>Hizmet giderleri</i></b>		
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	166.272	91.055
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	6.335	-
Garanti Bilişim Tekn. ve Tic. A.Ş.	-	62.600
<b>Toplam</b>	<b>172.607</b>	<b>153.655</b>
<b><i>Proje hizmet alımları</i></b>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	987.763	715.090
<b>Toplam</b>	<b>987.763</b>	<b>715.090</b>
<b><i>Faiz gelirleri</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ <sup>(1)</sup>	584.984	1.738.171

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki.

Şirket’in satış gelirlerinin % 84’ü (31 Aralık 2012: %79 ) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

##### Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık 2013 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirket’in direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 1.676.291 TL’dir (31 Aralık 2012: 620.518 TL).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

##### 28.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>42.226</b>	<b>233.378</b>	<b>-</b>	<b>148.832</b>	<b>27.089.730</b>	<b>13.174.427</b>
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	42.226	233.378	-	148.832	27.089.730	13.174.427
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri )	-	215.416	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(215.416)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>21.435</b>	<b>146.759</b>	<b>-</b>	<b>97.667</b>	<b>22.637.922</b>	<b>15.163.315</b>
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.435	146.759	-	97.667	22.637.922	15.163.315
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri )	-	215.416	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(215.416)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 28.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	112.968.204	115.652.860	8.730.886	8.908.254	98,013,720	-
Ticari borçlar	198.955	198.955	198.955	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	403.108	403.108	403.108	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>113.570.267</b>	<b>116.254.923</b>	<b>9.332.949</b>	<b>8.908.254</b>	<b>98,013,720</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	150.204	150.204	150.204	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	265.516	265.516	265.516	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>415.720</b>	<b>415.720</b>	<b>415.720</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

##### 28.3. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket’in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kur riski*

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL’ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları bazında yaptığından borçlanmasını da ağırlıklı olarak ABD Doları bazında yapmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2013 (TL tutarı)	31 Aralık 2012 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	3.262.355	5.748.594
Toplam yabancı para pasifler	(112.968.204)	-
<b>Net pozisyon</b>	<b>(109.705.849)</b>	<b>5.748.594</b>

*Döviz bazında ayrıntılı;*

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	1.526.505	3.258.019	ABD Doları	3.212.262	5.726.179
	Avro	1.477	4.336	Avro	9.531	22.415
<b>Toplam</b>			<b>3.262.355</b>			<b>5.748.594</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	Avro	38.470.357	112.968.204	-	-	-
<b>Toplam</b>			<b>112.968.204</b>	-	-	-
<b>Net pozisyon</b>			<b>(109.705.849)</b>			<b>5.748.594</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

##### 31 Aralık 2013

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	325.801	(325.801)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)</b>	<b>325.801</b>	<b>(325.801)</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(11.296.387)	11.296.387
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>(11.296.387)</b>	<b>11.296.387</b>

##### 31 Aralık 2012

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	572.618	(572.618)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)</b>	<b>572.618</b>	<b>(572.618)</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	2.242	(2.242)
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>2.242</b>	<b>(2.242)</b>

##### *Faiz oranı riski*

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	40.239.928	37.734.649
<i>Vadeli mevduat</i>	22.526.668	20.256.715
<i>Finansal yatırımlar</i>	13.174.427	15.163.315
<i>Yatırım fonları</i>	4.538.833	2.314.619

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b><i>Finansal araçlar</i></b>		
Vadeli mevduat - TL	%6,50-%9,00	%5-%8,30
Vadeli mevduat - USD	%2,25-%3,2	%2,90
Finansal borçlar - Avro	Euribor + %4,75	-
Finansal yatırımlar - TL	%6,51-%10,28	%7,90-%9,63

*Varlıkların faize duyarlılığı:*

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm finansal varlık ve yükümlülüklerinin sabit faiz oranlı olmasından dolayı, raporlama tarihi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kâr veya zararı etkilenmemektedir.

#### 28.4. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

#### 29. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

#### ***Ticari alacaklar***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

#### 29. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### *Finansal yatırımlar*

Finansal yatırımlar devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

##### *Finansal yükümlülükler*

##### **Ticari borçlar ve diğer borçlar**

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

##### *Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri*

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri, Türkiye'deki mali piyasalardan alınabilen güvenilir bilgilere dayandırılarak hesaplanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in 112.968.204 TL tutarındaki banka kredisi niteliğindeki finansal yükümlülüğü bilanço tarihine yakın bir tarihte alındığı için gerçeğe uygun değeri ile taşınan değeri arasında önemli bir fark olmayacağı öngörülmüştür.

##### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

"TFRS 7 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Özel sektör tahvil ve bonoları	13.174.427	-	-	13.174.427
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)		12.959.000	659.948.000	672.907.000
<b>Toplam</b>	<b>13.174.427</b>	<b>12.959.000</b>	<b>659.948.000</b>	<b>686.081.427</b>

31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Devlet iç borçlanma senetleri	6.277.850	-	-	6.277.850
Özel sektör tahvil ve bonoları	6.783.613	2.101.852	-	8.885.465
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)		7.431.000	176.278.000	183.709.000
<b>Toplam</b>	<b>13.061.463</b>	<b>9.532.852</b>	<b>176.278.000</b>	<b>198.872.315</b>

(\*) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 6.065.908 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımları, maliyet değerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılarak, maliyet bedelinden izlenmektedir (31 Aralık 2012: 4.238.695 TL) (Not 9).

#### 30. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 31 Ocak 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında; Doğuş Center Maslak’taki kiracılarından gelen talepler üzerine mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları bazlı TL karşılığı kira bedelleri için 1 Şubat – 30 Haziran 2014 tarihlerinde geçerli olmak üzere 1,00 ABD Doları kurunu 2,00 Türk Lirası olarak belirlemiştir.

#### Ek dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK’nın Seri:XI, No:29 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 1 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket’in finansal tabloları Şirket’in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket’in konsolide olmayan verileridir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket, SPK’nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 27. maddesinin “a, b ve c” bentleri ile 24. ve 35. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2013(TL)</b>	<b>31 Aralık 2012 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	40.271.943	37.803.463
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	678.972.909	187.947.695
<b>C</b>	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		1.082.352	1.165.184
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>720.327.204</b>	<b>226.916.342</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	112.968.204	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	604.510.601	225.695.204
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		2.848.399	1.221.138
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>720.327.204</b>	<b>226.916.342</b>
	<b>Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2012 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	27.089.730	22.637.922
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecî Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mükîyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (DEVAMI)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%94,26	%82,83
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%5,59	%16,66
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%18,69	-
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%3,76	%9,98