

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR İLE İNCELEME RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Giriş

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") ekte yer alan 31 Mart 2013 tarihli bilançosu, aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ait kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. İşletme yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

2. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları hakkında Seri: X, No: 22 sayılı tebliğin 34. kısmında yer alan ara dönem finansal tabloların incelenmesi ile ilgili düzenlemelere uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

3. İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartları (Bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.



Diğer Hususlar

4. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi ve 31 Mart 2012 tarihinde sonra eren döneme ait finansal tablolarının incelemesi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 15 Şubat 2013 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiş ve 4 Mayıs 2012 tarihli inceleme raporunda Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.
5. 24 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere, Şirket satış gelirlerinin büyük kısmını ilişkili Şirketlerden sağlamaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Haluk Yalçın, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 3 Mayıs 2013

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-15
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	16
Not 4 Finansal yatırımlar	17
Not 5 Ticari alacaklar ve borçlar	17-18
Not 6 Diğer alacaklar ve borçlar	18
Not 7 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18-20
Not 8 Maddi duran varlıklar	20
Not 9 Maddi olmayan duran varlıklar	21
Not 10 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	22
Not 11 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	23
Not 12 Borç karşılıkları	24
Not 13 Diğer dönen/duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler	24
Not 14 Ana ortaklık dışı paylar /ana ortaklık dışı kar zarar	25
Not 15 Özkaynaklar	25
Not 16 Satışlar ve satışların maliyeti	26
Not 17 Genel yönetim giderleri	26
Not 18 Diğer faaliyet gelirleri	27
Not 19 Finansal gelirler	27
Not 20 Finansal giderler	27
Not 21 Durdurulan faaliyetler	27
Not 22 Vergi varlık ve yükümlülükleri	28
Not 23 Hisse başına kazanç	28
Not 24 İlişkili taraf açıklamaları	28-29
Not 25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	30-34
Not 26 Finansal araçlar	34-35
Not 27 Raporlama tarihinden sonraki olaylar	35
Not 28 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	36
Ek dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	37-38

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 Mart 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden	Bağımsız
		geçmiş	denetimden
		31 Mart 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		40,455,275	38,157,104
Nakit ve nakit benzerleri	3	29,752,041	22,640,148
Finansal yatırımlar	4	10,065,530	15,163,315
Ticari alacaklar	5	121,549	168,194
-İlişkili taraflardan alacaklar	24	13,082	21,435
-Diğer ticari alacaklar		108,467	146,759
Diğer alacaklar	6	127,351	97,667
Diğer dönen varlıklar	13	388,804	87,780
		189,423,190	188,759,238
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	188,652,645	187,947,695
Maddi duran varlıklar	8	635,203	675,775
Maddi olmayan duran varlıklar	9	125,813	126,239
Diğer duran varlıklar	13	9,529	9,529
		229,878,465	226,916,342
TOPLAM VARLIKLAR			
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1,253,212	1,144,989
Ticari borçlar	5	139,541	150,204
-İlişkili taraflara borçlar	24	71,952	28,489
-Diğer ticari borçlar		67,589	121,715
Diğer borçlar	6	9,221	9,221
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	141,160	129,269
Borç karşılıkları	12	424,616	600,000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	538,674	256,295
		28,971	76,149
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	28,971	76,149
		228,596,282	225,695,204
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	15	93,780,000	93,780,000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245,372	245,372
Geçmiş yıl karları		131,669,832	94,217,346
Net dönem karı		2,901,078	37,452,486
		229,878,465	226,916,342
TOPLAM KAYNAKLAR			

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 Mart 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş
	<i>Dipnotlar</i>	1 Ocak – 31 Mart 2013	1 Ocak – 31 Mart 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN			
Satış gelirleri	16	3,555,840	3,612,349
Satışların maliyeti	16	(493,139)	(506,176)
Brüt kar		3,062,701	3,106,173
Genel yönetim giderleri	17	(894,832)	(568,430)
Diğer faaliyet gelirleri	18	5,617	8,197
Diğer faaliyet giderleri		-	-
Faaliyet karı		2,173,486	2,545,940
Finansal gelirler	19	755,118	714,643
Finansal giderler	20	(27,526)	(278,349)
Vergi öncesi kar		2,901,078	2,982,234
Vergi geliri / (gideri)	22	-	-
DÖNEM KARI		2,901,078	2,982,234
Diğer kapsamlı gelir		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2,901,078	2,982,234
Hisse başına kazanç	23	0.0309	0.0318

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2012 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	<i>Dipnot</i>	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla	<i>15</i>	93,780,000	245,372	81,012,056	13,205,290	188,242,718
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı		-	-	-	2,982,234	2,982,234
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	--	--
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	2,982,234	2,982,234
Yedeklere transfer		-	-	13,205,290	(13,205,290)	-
31 Mart 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		93,780,000	245,372	94,217,346	2,982,234	191,224,952
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla	<i>15</i>	93,780,000	245,372	94,217,346	37,452,486	225,695,204
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı		-	-	-	2,901,078	2,901,078
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	--	--
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	2,901,078	2,901,078
Yedeklere transfer		-	-	37,452,486	(37,452,486)	-
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	<i>15</i>	93,780,000	245,372	131,669,832	2,901,078	228,596,282

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2012 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOSU

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

<i>Dipnotlar</i>	İncelemeden geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2013	İncelemeden geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2012
<u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Net dönem karı	2,901,078	2,982,234
Düzeltilmeler:		
Maddi duran varlıklar amortismanı	8 44,326	13,999
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	9 3,052	4,432
Finansal gelirler (net)	19 (667,300)	(711,261)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	2,281,156	2,289,404
Ticari alacaklardaki değişim	46,645	(3,161)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	(379,172)	(47,526)
Ticari borçlardaki değişim	(10,663)	19,205
Diğer yükümlülükteki değişim	71,708	13,246
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit	(271,482)	(18,236)
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	7 (704,950)	-
Finansal yatırımlar	4 5,097,785	-
Maddi duran varlık alımları	8 (3,754)	(14,160)
Maddi olmayan duran varlık alımları	9 (2,626)	-
Alınan faizler	594,496	775,386
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit	4,980,951	761,226
<u>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış</u>		
Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi	85,412	(1,536)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	22,603,200	25,786,186
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3 29,679,237	28,817,044

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FINANSAL 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 çeşitlemesi 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:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Doğuş Holding A.Ş.	%51.00	%51.00
Halka Açık Kısım	%49.00	%49.00
Toplam	%100.00	%100.00

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Yüksek Lisans	2	2
Lisans	7	7
Diğer	2	2
	11	11

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

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

Bu çerçevede, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin, UMSK tarafından yayımlananlardan farkları UMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, ilişikteki finansal tablolar Tebliğ XI-29 çerçevesinde UMS/UFRS esas alınarak hazırlanmıştır.

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal tablolar, makul değer ile finansal tablolara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihsel maliyet yöntemi ile hazırlanmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 3 Mayıs 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı kararı ile açıklanan "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

2.1.4. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 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.

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 5-Ticari alacaklar- Kullanılan tahmin, şüpheli alacak karşılığı ile ilgilidir.

Not 7- 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 8- Maddi duran varlıklar- Kullanılan tahmin, ekonomik ömürler ile ilgilidir.

Not 11 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar- Şirket, kıdem tazminatını tahmin edilen enflasyon oranlarına ve personelin işten ayrılması veya işine son verilmesi ile ilgili Şirket'in kendi deneyimlerinden doğan bilgilere dayanarak ve hak kazanılan menfaatlerin bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak indirgenmiş net değerinden kaydedilmesini öngören aktüeryal metod kullanarak hesaplamakta ve mali tablolara yansıtılmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

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

2.4.2. 31 Mart 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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 tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA 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)

2.5.3. 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.

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 oluştuğunda 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar

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

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu 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 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.7. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (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 azalır 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 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA 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. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (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 düşüldükten 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.

2.5.9 Kur değişiminin 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 Mart 2013	31 Aralık 2012
ABD Doları	1.8087	1.7826
Avro	2.3189	2.3517

2.5.10 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA 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)

2.5.11. 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.

2.5.12. 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.

2.5.13. 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.

2.5.14. 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 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA 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)

2.5.15. İlişkili taraflar

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - 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:
- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - 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.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (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.

2.5.16. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5.17. 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 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA 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)

2.5.18. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.19. 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.

2.5.20. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	1,626	2,226
Bankalar-Vadesiz mevduat	31,010	66,588
Bankalar-Vadeli mevduat	18,986,832	20,256,715
Yatırım fonları (B Tipi Likit Fon)	10,732,573	2,314,619
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	29,752,041	22,640,148
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(72,804)	(36,948)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	29,679,237	22,603,200

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

31 Mart 2013	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
TL	7,232,099	7.20%	01 Nisan 2013
USD	6,025,126	2.40%	18 Nisan 2013
TL	2,902,821	7.10%	07 Mayıs 2013
TL	2,616,184	7.10%	08 Nisan 2013
TL	210,602	4.50%	01 Nisan 2013
Toplam	18,986,832		

31 Aralık 2012	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
USD	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
Toplam	20,256,715		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

31 Mart 2013	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı Değeri
Devlet tahvilleri	1,039,225	1,066,450	1,066,450
Özel sektör tahvil ve bonoları	8,720,964	8,999,080	8,999,080
Toplam	9,760,189	10,065,530	10,065,530

31 Aralık 2012	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı Değeri
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
Toplam	14,949,296	15,163,315	15,163,315

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %5.98 - %6.22 aralığındadır (31 Aralık 2012: %7.90 - %9.63).

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ticari alacaklar	108,467	146,759
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	13,082	21,435
Şüpheli ticari alacaklar	215,416	215,416
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(215,416)	(215,416)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	121,549	168,194

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

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
1 Ocak itibarıyla	215,416	215,416
Şüpheli alacak tahsilatı	-	-
Dönem sonu itibarıyla bakiye	215,416	215,416

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR (devamı)

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Diğer ticari borçlar	67,589	121,715
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	71,952	28,489
Toplam	139,541	150,204

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

6. DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla diğer alacaklar sırasıyla, 70,847 TL (31 Aralık 2012: 70,847 TL) fesih edilen sözleşmeden alınan ve satış amacı ile tutulan ekipmanlardan, 56,504 TL (31 Aralık 2012: 26,820 TL) diğer alacaklardan oluşmaktadır.

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer borçları 9,221 TL alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: 9,221 TL)

Uzun vadeli ticari borçlar

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	184,059,000	183,709,000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4,593,645	4,238,695
Toplam	188,652,645	187,947,695

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 2012	7,431,000
Maslak DCM	"İndirgenmiş nakit akışı"	25 Aralık 2012	176,278,000
Toplam			183,709,000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
1 Ocak	183,709,000	158,593,000
Girişler	350,000	-
Değer artışı (Not 18)	-	-
Makul değer	184,059,000	158,593,000

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, Maslak Doguş Center Maslak binası (DCM) hariç olmak üzere, 1,463,080 Avro'dur (31 Aralık 2012: 1,476,664 Avro). DCM üzerindeki sigorta değeri 34,337,215 Avro'dur (31 Aralık 2012: 34,522,093 Avro).

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artışı yoktur. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 25,116,000 TL tutarında değer artışı kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi gerçeğe uygun değeri üzerinden SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir şirket tarafından yapılmıştır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeler, coğrafik konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

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

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2013
Yapılmakta olan yatırımlar	4,238,695	354,950	-	4,593,645
Toplam	4,238,695			4,593,645

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

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2012
Yapılmakta olan yatırımlar	3,498,135	-	-	3,498,135
Toplam	3,498,135			3,498,135

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim hizmetinin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür 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 tamamlanıncaya 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 inşaat başlanması kararı alınmıştır.

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

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2013
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1,555,377	3,754	-	1,559,131
	1,555,377	3,754	-	1,559,131
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(879,602)	(44,326)	-	(923,928)
	(879,602)	(44,326)	-	(923,928)
Maddi duran varlıklar, net	675,775			635,203

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

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2012
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1,553,714	14,160	-	1,567,874
	1,553,714	14,160	-	1,567,874
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(745,092)	(13,999)	-	(759,091)
	(745,092)	(13,999)	-	(759,091)
	808,622			808,783

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Mart 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2013
<u>Maliyet</u>				
Haklar	203,017	2,626	-	205,643
	203,017	2,626	-	205,643
<u>Tükenme payları</u>				
Haklar	(76,778)	(3,052)	-	(79,830)
	(76,778)	(3,052)	-	(79,830)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	126,239			125,813

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

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2012
<u>Maliyet</u>				
Haklar	131,764	-	-	131,764
	131,764	-	-	131,764
<u>Tükenme payları</u>				
Haklar	(59,688)	(4,432)	-	(64,120)
	(59,688)	(4,432)	-	(64,120)
	72,076	-	-	67,644

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. 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;

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- iii) 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.

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

	31 Mart 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	-	-
Toplam	30,472	30,472

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. 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 Mart 2013	31 Aralık 2012
İzin karşılığı	141,160	129,269
Toplam	141,160	129,269

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

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Dönem başı	129,269	82,586
Dönem içindeki artış	11,891	10,722
Dönem sonu	141,160	93,308

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatları karşılığı	28,971	76,149
Toplam	28,971	76,149

Kıdem tazminatları karşılığının 31 Mart 2013 ve 31 Mart 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Dönem başı	76,149	1,138
Dönem içindeki (azalış)/artış	(47,178)	7,896
Dönem sonu	28,971	9,034

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 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3,218 TL ve 3,033 TL'dir.

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	%6.50	%6.07
Enflasyon artış oranı	%5.10	%4.50
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95	%90

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. BORÇ KARŞILIKLARI

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 385,910 TL emlak vergisi karşılığı ve Şirket'in kira protokolü için ayırmış olduğu 38,706 TL tutardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: 600,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır).

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İş avansları	343,451	55,551
Peşin ödenen giderler	31,377	2,845
Diğer	13,976	29,384
Toplam	388,804	87,780

Diğer duran varlıklar

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 9,529 TL tutarındaki (31 Aralık 2012: 9,529 TL) diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	505,002	240,192
Diğer	33,672	16,103
Toplam	538,674	256,295

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR /ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR

Yoktur.

15. ÖZKAYNAKLAR

15.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 93,780,000 TL'dir (31 Aralık 2012: 93,780,000 TL).

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1,874,850 adet nama yazılı olan ve 91,905,150 adet hamiline yazılı olan toplam 93,780,000 adet hisseden meydana gelmiştir.

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 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.

15.3. 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.

15.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Mart 2013 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 39,580,828 TL ve 2,364,825 TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Kira Gelirleri	3,536,461	3,583,387
Diğer Gelirler	19,379	28,962
Toplam	3,555,840	3,612,349

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
İşletme giderleri	107,229	92,689
Diğer maliyetler	385,910	413,487
Toplam	493,139	506,176

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Personel giderleri	610,219	392,868
Vergi, resim ve harç giderleri	87,273	829
Seyahat ve araç kira giderleri	49,596	23,318
Amortisman ve tükenme giderleri	47,378	18,431
Merkez ofis giderleri	24,719	26,238
İMKB giderleri	23,445	23,445
Danışmanlık giderleri	19,750	9,175
Bilgisayar giderleri	7,271	11,994
Üyelik ve aidat giderleri	6,410	8,201
Haberleşme giderleri	6,018	7,366
Diğer	12,753	46,565
Toplam	894,832	568,430

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Sigorta gelirleri	5,617	8,197
Toplam	5,617	8,197

Şirket'in 31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer faaliyet gideri bulunmamaktadır.

19. FİNANSAL GELİRLER

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Menkul kıymet ve faiz gelirleri	667,300	711,261
Kur farkı gelirleri	87,818	3,382
Toplam	755,118	714,643

20. FİNANSAL GİDERLER

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Komisyon giderleri	26,787	-
Diğer kur farkı giderleri	739	278,349
Toplam	27,526	278,349

21. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. 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.

23. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Net dönem karı	2,901,078	2,982,234
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	93,780,000	93,780,000
Hisse başına kazanç	0.03093	0.03180

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

24.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Yayın Grubu A.Ş. (1)	9,675	3,485
A Yapım Radyo Ve Televizyon Yay.A.Ş. (1)	3,407	2,351
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (1)	-	15,599
Toplam	13,082	21,435

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (1)	71,952	-
Doğuş Holding A.Ş.	-	28,489
Toplam	71,952	28,489

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Bankalar – vadesiz mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	11,404	64,066
Bankalar – vadeli mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi (1)	5,715,000	3,741,862
Yatırım fonları		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (1)	10,732,573	2,316,652
Toplam	16,458,977	6,122,580

(1) Doğu Holding A.Ş. iştiraki

İlişkili taraflarla işlemler

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

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Kira gelirleri		
Doğu Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. (1)	1,251,225	1,274,731
Doğu Yayın Grubu A.Ş. (1)	1,047,838	1,030,509
Doğu Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. (1)	359,354	357,775
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş. (1)	136,509	134,805
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	7,021	6,422
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (1)	2,106	2,091
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	23,570	23,870
Toplam	2,827,623	2,830,203
Hizmet giderleri		
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. AŞ	36,591	23,667
Garanti Bilişim Tekn. ve Tic. AŞ	-	15,907
Doğu Holding	-	1,530
Faiz gelirleri		
Türkiye Garanti Bankası AŞ (1)	93,468	634,761
Finansal yatırım giderleri		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Portföy yönetim ücreti	26,787	-

(1) Doğu Holding A.Ş. iştiraki

Şirket'in satış gelirlerinin %79'u ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Mart 2013 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirket'in direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 695,999 TL'dir. İlgili tutarın 297,623 TL lik kısmı genel yönetim giderleri altında muhasebeleştirilmiş olup, 398,376 TL lik kısmı borç karşılıkları hesabından azaltılmıştır. (31 Mart 2012: 92,711 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. 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.

25.1. 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 kiracıardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

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

31 Mart 2013	Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	13,082	108,467	-	127,351	29,750,415	10,065,530
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13,082	108,467	-	127,351	29,750,415	10,065,530
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 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**25.1. Kredi riski (devamı)**

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

31 Aralık 2012	Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	21,435	146,759	-	97,667	22,637,922	15,163,315
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	-	-	-	-	-	-

25.2. 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 Mart 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	139,541	139,541	139,541	-	-	
Diğer borçlar ve yükümlülükler	547,895	547,895	547,895	-	-	
Toplam	687,436	687,436	687,436	-	-	

31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar				
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	150,204	150,204	150,204	-	-	
Diğer borçlar ve yükümlülükler	265,516	265,516	265,516	-	-	
Toplam	415,720	415,720	415,720	-	-	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

25.2. Likidite riski (devamı)

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

25.3. 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.

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

	31 Mart 2013 (TL tutarı)	31 Aralık 2012 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	6,016,509	5,748,594
Toplam yabancı para pasifler	-	-
Net pozisyon	6,016,509	5,748,594

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2013			31 Aralık 2012		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	3,374,347	6,015.111	ABD Doları	3,212,262	5,726.179
	Avro	594	1,398	Avro	9,531	22.415
Toplam			6,016,509			5,748,594
Yükümlülükler						
Toplam			-			-
Net pozisyon			6,016,509			5,748,594

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)
Kur riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Mart 2013

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	601,511	(601,511)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	601,511	(601,511)
Toplam	601,511	(601,511)

31 Aralık 2012

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	572,617	(572,617)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	572,617	(572,617)
Toplam	572,617	(572,617)

Faiz oranı riski

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

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	39,784,935	37,734,649
Vadeli mevduat	18,986,832	20,256,715
Finansal yatırımlar	10,065,530	15,163,315
Yatırım fonları	10,732,573	2,314,619

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

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat – TL	%4.50-%7.20	%5-%8.30
Vadeli mevduat – USD	2.40%	%2.90
Finansal yatırımlar – TL	5.98%-6.22%	%5.69-%10.51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Mart 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 Mart 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.

25.4. 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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

26. 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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci 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 üncü 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 finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Devlet iç borçlanma senetleri	1,066,450	-	-	1,066,450
Özel sektör tahvil ve bonoları	8,999,080	-	-	8,999,080
Toplam finansal varlıklar	10,065,530	-	-	10,065,530
<hr/>				
31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Devlet iç borçlanma senetleri	6,277,850	-	-	6,277,850
Özel sektör tahvil ve bonoları	6,783,613	2,101,852	-	8,885,465
Toplam finansal varlıklar	13,061,463	2,101,852	-	15,163,315

27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. aktifinde kayıtlı ve Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A ve G22B24B2B Pafta nolu, 5678 Ada nolu, 20 ve 12 Parsel nolu "Gebze Center AVM" adı altında faaliyet gösteren gayrimenkul ile bu gayrimenkul üzerinde bulunan yapı, ekipman, demirbaşlar ve yapılar üzerinde bütünlük arz eden tüm teferruatları ile birlikte, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. Maddeleri, 6102 sayılı TTK'nun 159-179. Maddeleri ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 31.12.2012 tarihli kayıtlı defter değerleri üzerinden kısmi bölünme suretiyle devir alınmasına ve gerekli yasal işlemlere başlanılmasına, kısmi bölünme işlemine ilişkin çalışmaların 31.12.2012 tarihli mali tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesine, kısmi bölünme işlemi nedeniyle şirketimiz sermayesinin aynı olarak artırılması karşılığında çıkarılacak hisse senetlerinin Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin ortaklarına hisseleri oranında verilmesine, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 167. ve 169. Maddeleri uyarınca, Bölünme Planı ve Bölünme Raporunun hazırlanmasına, bu esaslar çerçevesinde yapılacak kısmi bölünme işlemlerinin Ticaret Sicil Memurlukları, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Sermaye Piyasası Kurulu, İMKB, Maliye Bakanlığı, Rekabet Kurulu başta olmak üzere tüm resmi ve özel kurum ile kuruluşlar nezdinde yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine 22 Mart 2013 tarihi itibarıyla oy birliği ile karar vermiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

31 Mart 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:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	39,817,571	37,803,463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	188,652,645	187,947,695
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		1,408,249	1,165,184
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	229,878,465	226,916,342
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	228,596,282	225,695,204
	Diğer Kaynaklar		1,282,183	1,221,138
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	229,878,465	226,916,342
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	19,017,842	22,637,922
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükijeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ek dipnot PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	(B+A1)/D	Asgari %50	%82.07	%82.83
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	(A+C-A1)/D	Azami %50	%17.32	%16.66
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	-	-
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	(A2-A1)/D	Azami %10	%8.27	%9.98