

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	65-66
Bilanço	67
Kapsamlı gelir tablosu	68
Özkaynak değişim tablosu	69
Nakit akım tablosu	70
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	71-107

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

D 1 OCAK - 31 ARALIK 2011 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

oğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklarına;

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özsermaye değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ OLARAK ŞİRKET YÖNETİMİNİN SORUMLULUĞU

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

BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU

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

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

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

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

GÖRÜŞ

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

GÖRÜŞÜ ETKİLEMİYEN HUSUSLAR

23 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Grup, satış gelirlerinin büyük bir kısmını grup şirketlerinden sağlamaktadır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Billur Demet Atan, SMMM / Sorumlu Ortak, Başdenetçi
23 Şubat 2012 / İstanbul, Türkiye



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bilanço (Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Cari dönem bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Varlıklar			
Dönen varlıklar		26,345,543	16,749,615
Nakit ve nakit benzerleri	3	25,902,411	15,096,570
Ticari alacaklar	4	317,844	14,391
- Diğer ticari alacaklar		108,292	14,391
- İlişkili taraflardan alacaklar	23	209,552	-
Diğer alacaklar	5	104,961	115,812
Diğer dönen varlıklar	12	20,327	1,522,842
Duran varlıklar		162,981,196	159,636,818
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	162,091,135	158,994,765
Maddi duran varlıklar	7	808,622	157,629
Maddi olmayan duran varlıklar	8	72,076	9,911
Diğer duran varlıklar	12	9,363	11,348
Diğer alacaklar		-	463,165
- İlişkili taraflardan alacaklar	5, 23	-	463,165
Toplam varlıklar		189,326,739	176,386,433
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		1,082,883	1,348,082
Ticari borçlar	4	214,879	851,013
- Diğer ticari borçlar		95,727	837,152
- İlişkili taraflara borçlar	23	119,152	13,861
Diğer borçlar	5	22,042	31,653
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	82,586	60,286
Borç karşılıkları	11	190,000	365,282
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	573,376	39,848
Uzun vadeli yükümlülükler		1,138	923
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	1,138	923
Özkaynaklar		188,242,718	175,037,428
Ödenmiş sermaye	14	93,780,000	93,780,000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245,372	245,372
Geçmiş yıllar karları		81,012,056	71,300,570
Net dönem karı		13,205,290	9,711,486
Toplam kaynaklar		189,326,739	176,386,433

İlişikte 7 ile 41'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu (Para birimi - Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	Cari dönem bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Geçmiş dönem bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2010
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	15	12,410,722	10,173,521
Satışların maliyeti	15	(1,893,955)	(1,854,949)
		10,516,767	8,318,572
Genel yönetim giderleri	16	(2,152,221)	(2,161,790)
Diğer faaliyet gelirleri	17	2,974,756	2,994,569
Diğer faaliyet giderleri	17	(656,722)	(148,172)
Faaliyet karı		10,682,580	9,003,179
Finansal gelirler	18	2,526,657	1,835,483
Finansal giderler	19	(3,947)	(1,127,176)
Vergi öncesi kar		13,205,290	9,711,486
Dönem vergi gideri	21	-	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		13,205,290	9,711,486
Durdurulan faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı/(zararı)	21	-	-
Net dönem karı		13,205,290	9,711,486
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Toplam kapsamlı gelir		13,205,290	9,711,486
Hisse başına kazanç (TL)	22	0.1408	0.1036
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç (TL)		0.1408	0.1036
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı		93,780,000	93,780,000

İlişikte 7 ile 41'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özkaynak değişim tablosu (Para birimi - Türk Lirası (TL))

	Sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	2,979,578	68,320,992	165,325,942
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	(2,979,578)	2,979,578	-
Dönem net karı	-	-	9,711,486	-	9,711,486
31 Aralık 2010 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	9,711,486	71,300,570	175,037,428
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	9,711,486	71,300,570	175,037,428
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	(9,711,486)	9,711,486	-
Dönem net karı	-	-	13,205,290	-	13,205,290
31 Aralık 2011 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	13,205,290	81,012,056	188,242,718

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait nakit akım tablosu (Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş	
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları:			
Net dönem karı		13,205,290	9,711,486
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit ile net kar / (zarar) arasındaki mutabakat			
Amortisman ve itfa payları	7, 8	149,494	77,074
Şüpheli alacak karşılık gideri	4	-	32,766
Borç karşılıkları	11	20,000	166,282
Maddi duran varlık satış zararı		6,993	-
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	9	22,515	29,264
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı	6	(2,765,630)	(2,926,709)
Faiz giderleri	19	-	34,059
Faiz gelirleri	18	(1,694,040)	(478,923)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		8,944,622	6,645,299
Ticari alacaklar		(319,453)	385,894
Diğer alacaklar		474,016	(47,670)
Ticari borçlar		(636,134)	(117,282)
Diğer dönen ve duran varlıklar		1,504,500	1,990,786
Borç karşılıkları	11	(195,282)	(105,000)
Diğer borçlar ve yükümlülükler		523,917	(104,452)
Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı	9	-	-
Tahsil edilen şüpheli alacaklar	4	16,000	-
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan net nakit girişi		10,312,186	8,647,575
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi duran varlık alımları	7	(803,367)	(70,248)
Maddi olmayan duran varlık alımları	8	(70,050)	(2,898)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	6	(330,740)	(6,500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	6	-	-
Tahsil edilen faizler		1,602,861	475,626
Maddi olmayan duran varlık satışlarından elde edilen nakit		3,772	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit girişi		402,476	395,980
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları:			
Finansal borçlarla ilgili faiz ödemeleri		-	(34,059)
Finansal borçlardan nakit girişleri/(çıkışları)		-	(10,277,902)
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit çıkışı		-	(10,311,961)
Dönem içinde net nakit (azalışı)/artışı		10,714,662	(1,268,406)
1 Ocak itibarıyla nakit ve nakit benzerleri		15,071,524	16,339,930
31 Aralık itibarıyla nakit ve nakit benzerleri		25,786,186	15,071,524

İlişikte 7 ile 41'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin ("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.

Şirketin ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Doğuş Holding A.Ş.	%51.00	%25.50
GE Capital Corporation	-	%25.50
Halka Açık Kısım	%49.00	%49.00
Toplam	%100.00	%100.00

Doğuş Holding A.Ş. 3 Ocak 2011 tarihinde GE Capital Corporation'ın elinde bulunan %25.50 hisseleri satın alarak şirket sermayesinde payını %51'e yükseltmiştir.

Şirket ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, konut projesi geliştirmek üzere 22 Mart 2004 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi'ni ("Ortak Girişim") %50-50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. Bu projenin ("Evidea") tamamlanmasından dolayı Ortak Girişim'in kuruluş sözleşmesinin hükümleri gereğince karşılıklı mutabakat çerçevesinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ile olan %50-50 ortaklık amacına hasıl olduğu gerekçesiyle 15 Aralık 2011 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından alınan karar ile sonlandırılmıştır. Ortak Girişim'in varlık ve yükümlülüklerinin %50'si 15 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirketin yasal finansal tablolarına devredilmiştir. 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda Ortak Girişim oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kapanış ile ilgili işlemler yasal kayıtlarda da tamamlanmıştır.

Şirketin kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yüksek Lisans	2	1
Lisans	7	8
Diğer	2	1
Toplam	11	10

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Doğuş Power Center Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad.
No: 4/23 Maslak/İstanbul.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygulanan muhasebe standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığınca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na ("yasal kayıtlar") uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

İlişkitedeki finansal tablolar, Şirketin yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2011 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 Muhasebe Standartları'na 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 (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişkitedeki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS)/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar ve tamamlayıcı notları, SPK tarafından açıklanan raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Şirketin Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu 23 Şubat 2012 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurulun ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansal tablolar, makul değer ile finansal tablolara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihsel maliyet yöntemi ile hazırlanmıştır.

2.1.2. İşlevsel ve sunum para birimi

Şirketin sunum ve işlevsel para birimi TL'dir.

2.1.3. Muhasebe tahminleri

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.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Not 4- Ticari alacaklar- Kullanılan tahmin, şüpheli alacak karşılığı ile ilgilidir.

Not 6- 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 7- Maddi duran varlıklar- Kullanılan tahmin, ekonomik ömürler ile ilgilidir.

Not 9- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar- Şirket, kıdem tazminatını tahmin edilen enflasyon oranlarına ve personelin işten ayrılması veya işine son verilmesi ile ilgili Şirketin 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.

2.1.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirketin mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UFRYK 14 UMS 19–Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi – Asgari Fonlama Koşullarının Peşin Ödenmesi Değişiklik

Değişiklik, asgari fonlama koşulunun bulunduğu bazı durumlarda gelecekteki katkıların peşin olarak ödenmesi işlemlerinin yarattığı istenmeyen sonucu ortadan kaldırmaktadır. Değişiklik gelecekteki hizmet maliyeti için yapılan peşin ödemelerin bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektedir. Şirketin asgari fonlama yükümlülüğü olmadığı için değişikliğin Şirketin finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olması ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının işletmenin sermaye araçları ile geri ödemesini kabul etmesi durumundaki muhasebeleştirilme uygulamasına değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır. Bu yorum kredi verenin işletmenin ortağı sıfatıyla hareket etmesi halinde, ortak kontrol altındaki taraflar arasındaki işlemlerde veya sermaye aracı ihracının finansal yükümlülüğün orijinal şartları uyarınca yapılması durumlarında uygulanmaz. Söz konusu yorumun Şirketin finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik)

Değişiklik UMS 32'deki finansal borç tanımını değiştirerek, şirketlerin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatları özkaynağına dayalı finansal araç olarak sınıflamasına müsaade etmiştir. Değişiklik, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hakların; işletmenin, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunulması durumunda geçerlidir. Şirketin bu tarz enstrümanları olmadığı için, değişikliğin Şirketin finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)

Değişiklik, ilişkileri tespit edebilmeyi kolaylaştırmak ve uygulamadaki farklılıkları gidermek amacıyla ilişkili taraf tanımına açıklık getirmiştir. Ayrıca, değişiklik devletle ilişkili işletmelerle yapılan işlemlere genel açıklama yükümlülüklerinden kısmi muafiyet getirmiştir. Değişikliğin uygulamaya konmasının Şirketin finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

UFRS'deki iyileştirmeler

Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Aşağıdaki değişikliklerin uygulamaya konması Şirketin muhasebe politikalarında değişiklik yapılması sonucunu doğurmuş ancak Şirketin finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

i) Yeniden düzenlenen UFRS'nin yürürlük tarihinden önce gerçekleşen işletme birleşmelerinden kaynaklanan koşullu bedellere ilişkin geçiş hükümleri
Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, UMS 39 Finansal Araçlar:

Muhasebeleştirme ve Ölçme standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldıran değişikliklerin 2008'de yeniden düzenlenen UFRS 3'ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

ii) Kontrol gücü olmayan payların ölçümü

Bu iyileştirme, kontrol gücü olmayan payların ölçüm seçeneklerinin (gerçeğe uygun değerden veya mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin belirlenebilir net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını, mevcut ortaklık payları olan ve hamiline işletmenin net varlıklarının orantılı payından hak sağlayan kontrol gücü olmayan payların bileşenleri ile sınırlamaktadır.

iii) Yenisi ile değiştirilmeyen veya gönüllü olarak yenisiyle değiştirilen hisse bazlı ödeme işlemleri

Bu iyileştirme, bir işletme birleşmesinde işletmenin satın aldığı işletmenin hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin (zorunlu ya da gönüllü olarak) muhasebeleştirilmesini (ödenen bedel ve birleşme sonrası gider olarak ayrıştırılmasını) zorunlu hale getirmektedir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır. Diğerlerinin yanı sıra, bu değişiklikler vadesi geçmiş ancak karşılık ayrılmamış ve bireysel olarak karşılık ayrılmış finansal varlıklar için güvence olarak alınan teminatlar ve kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurlar ile bunların tahmini gerçeğe uygun değerine ilişkin açıklama gerekliliklerini kaldırmış, bunun yerine tüm finansal varlıklar için güvence olarak alınan teminatların ve kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurların finansal etkisinin açıklanmasını zorunlu kılmıştır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu

Değişiklik, işletmenin özkaynak kalemlerinin her biri için özkaynak değişim tablosu ya da finansal tablo dipnotlarında diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

Bu iyileştirme, UMS 27'nin UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklerin 1 Temmuz 2009 tarihinde sona eren yıldan itibaren veya UMS 27'nin daha erken uygulandığı durumda bu tarihten itibaren ileriye dönük olarak uygulanacağına açıklık getirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Raporlama

Değişiklik, UMS 34'te yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara şu eklemeleri yapmaktadır; i) Finansal araçların gerçeğe uygun değerini ve sınıflamasını etkileyebilecek durumlar, ii) finansal araçların gerçeğe uygun değere ilişkin hiyerarşi sıraları arasındaki yer değiştirmeleri, iii) finansal varlıkların sınıflandırılmasında oluşan değişimler ve iv) koşullu borçlar veya koşullu varlıklarda meydana gelen değişimler.

UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları

Düzeltilme, program dahilindeki müşterilere sağlanan hediye puanlarının kullanımlarındaki değerini temel alacak şekilde gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği durumlarda; müşteri sadakat programına katılmayan diğer müşterilere verilen indirimler ve teşviklerin miktarının da göz önünde tutulması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) - Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Değişiklikler, 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirketin finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

Değişiklik, 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. UMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortisman tabii olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart, 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'un ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Şirketin finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, söz konusu standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik, "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve UMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirketin finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik)

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklik 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011'de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standartın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart, 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardı'nın konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart, 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları Standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirketin finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardı'nda yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Yeni standart kapsamında Şirket diğer işletmelerdeki yatırımlarına ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verecektir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart, gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekapaj) Maliyetleri

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan harfiyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki harfiyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.2.1. Konsolidasyon esasları

Müşterek yönetime tabi ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir projeyi geliştirmek için sözleşme ile kurulan ve Şirketin işlemleri üzerinde müşterek kontrol yetkisine sahip olduğu işletmedir.

Aşağıdaki tablo, Şirketin müşterek yönetime tabi ortaklıklardaki pay oranını göstermektedir:

	Şirketin pay oranı (%)	
Şirket	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ortak Girişim	-	50

31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolarda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderleri Şirketin sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Ortak Girişim'in kapanış kayıtları tamamlandığından konsolidasyona alınmamıştır.

2.2.2. Netleştirme/Mahsup

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, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.2.3. Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, teslimatı yapılan konulardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullardan alınan kiralardan oluşmaktadır. Konut satışlarından elde edilen satış hasılatı konutlar müşterilere teslim edildiğinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Kira gelirleri

Kira gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri tahakkuk esasına göre gelir kaydedilmektedir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

2.2.4. 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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşağıda anlatıldığı gibi maliyet değeri ile muhasebeleştirilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Şirketin yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkülü "Doğuş GYO Ofis Kulesi Projesi"nden oluşmakta olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bu projenin maliyetini dışardan alınan hizmetlerin ön ödeme tutarları oluşturmaktadır.

2.2.5. 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 varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, 31 Aralık 2004 tarihine kadar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden 31 Aralık 2004 tarihinden sonra maliyet bedelleri üzerinden ayrılmıştır. Özel maliyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kiralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılır.

Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömürlerine yakındır;

Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

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 amortismanına tabi tutulur. Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, diğer faaliyetlerden gelir ve karlar ve diğer faaliyetlerden gider ve zararlar hesaplarına dahil edilirler.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

2.2.6. 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.

Maddi olmayan varlıklara ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.7. 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.

2.2.8. Finansal araçlar

Finansal araçlar, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

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.

Ticari borçlar

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

Finansal borçlar

Finansal borçlar gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti ile kayıtlara alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

2.2.9. 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 Aralık 2011	31 Aralık 2010
ABD doları	1.8889	1.5460
Avro	2.4438	2.0491

2.2.10. 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.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

2.2.11. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirketin geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni 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 şarta bağlı yükümlülükler olarak ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

2.2.13. Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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

2.2.14. 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, bilançoda, 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.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

2.2.15. 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) Şirketin veya Şirketin 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 Şirketin 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, Şirketin ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirketin 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.

2.2.16. Devlet teşvik ve yardımları

Yoktur.

2.2.17. Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyeti yapmalarından ve hisselerinin asgari %49'unun halka açık olmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur.

2.2.18. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

a) Tanımlanmış fayda planları

Şirket, mevcut İş Kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, kıdem tazminatını tahmin edilen enflasyon oranlarına ve personelin işten ayrılması veya işine son verilmesi ile ilgili Şirketin kendi deneyimlerinden doğan bilgilere dayanarak ve hak kazanılan menfaatlerin bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak indirgenmiş net değerinden kaydedilmesini öngören aktüeryal yöntem kullanarak hesaplamakta ve mali tablolara yansıtılmaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı	%10	%10
Beklenen ücret/limit artışları	%5.1	%5.1

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların hesaplaması, mevcut iş kanunu gereğince açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla tavan tutarları sırasıyla 2,732 TL ve 2,365 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

b) Tanımlanmış katkı planları

Şirket, çalışanları adına Sosyal Güvenlik Kurumuna (Kurum) yasa ile belirlenmiş tutarlarda katkı payı ödemek zorundadır. Şirketin ödemekte olduğu katkı payı dışında çalışanına veya Kuruma yapmak zorunda olduğu başka bir ödeme mecburiyeti yoktur. Bu katkı payları tahakkuk ettikleri tarihte giderleştirilmektedir.

Emeklilik planları

Şirketin personeline sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

2.2.19. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirketin tek bir faaliyet alanı olduğu ve Türkiye'de faaliyetlerini yürüttüğü için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bankalar - vadeli	25,733,584	15,087,523
Bankalar - vadesiz	167,287	8,439
Kasa	1,540	608
Bilançodaki nakit ve nakit benzerleri	25,902,411	15,096,570
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(116,225)	(25,046)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	25,786,186	15,071,524

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirkete ait ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %4.85 olup ortalama vadesi 39 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %8 ile %12 arasında olup ortalama vadesi 1 ile 40 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ise ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %3 olup ortalama vadesi 30 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %5.5 - %6.5 olup günlük vadelidir).

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

4. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirketin ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari alacaklar	108,292	14,391
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23)	209,552	-
Şüpheli ticari alacaklar	215,416	231,416
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(215,416)	(231,416)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	317,844	14,391

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla	231,416	198,650
Dönem içinde ayrılan karşılık (Not 17)	-	32,766
Şüpheli alacak tahsilatı	(16,000)	-
Dönem sonu itibarıyla bakiye	215,416	231,416

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer ticari borçlar	95,727	837,152
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	119,152	13,861
Toplam	214,879	851,013

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

5. DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23) (Duran varlıklar)	-	463,165
Diğer alacaklar (Dönen varlıklar)	104,961	115,812
Toplam	104,961	578,977

Şirketin diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan depozito ve teminatlar	22,042	31,653
Toplam	22,042	31,653

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	158,593,000	155,550,001
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3,498,135	3,444,764
Toplam	162,091,135	158,994,765

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak	155,550,001	152,623,292
Girişler	277,369	-
Çıkışlar	-	-
Değer artışı (Dipnot 17)	2,765,630	2,926,709
Makul değer	158,593,000	155,550,001

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, Maslak Doğuş Power Center binası (DPC) hariç olmak üzere, 1,476,664 avrodur (31 Aralık 2010 - 2,176,541 ABD doları). DPC üzerindeki sigorta değeri 34,522,093 avrodur (31 Aralık 2010 - 39,537,914 ABD doları).

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	16 Kasım 2011	6,755,000
Maslak DPC	"İndirgenmiş nakit akışı"	16 Kasım 2011	151,838,000
Toplam			158,593,000

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	06 Aralık 2010	5,855,001
Maslak DPC	"İndirgenmiş nakit akışı"	06 Aralık 2010	149,695,000
Toplam			155,550,001

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 2,765,630 TL tutarında değer artışı kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 2,926,709 TL tutarında değer artışı kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi 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.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Yapılmakta olan yatırımlar	3,444,764	53,371	-	3,498,135
Toplam	3,444,764	53,371	-	3,498,135

	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Yapılmakta olan yatırımlar	3,438,264	6,500	-	3,444,764
Toplam	3,438,264	6,500	-	3,444,764

Şirketin 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 OFİS KULESİ PROJESİ

Şirketin mülkiyetinde bulunan Maslak DPC arazisi üzerinde ofis binası inşa edilmesine ilişkin projelendirme çalışmalarına Mayıs 2008 tarihinde başlanmış, ancak Şirketin 21 Ekim 2008 tarih ve 242 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca; ofis binası yatırımının, yaşanmakta olan ekonomik koşullar dikkate alınarak, yapılacak yatırımın Şirketin gelir beklentilerini karşılamayacak duruma gelmesi nedeniyle ertelenmesine karar verilmiştir.

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

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

7. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2011
Demirbaşlar	534,824	803,367	(91,935)	307,458	1,553,714
Özel maliyetler	593,207	-	(285,749)	(307,458)	-
	1,128,031	803,367	(377,684)	-	1,553,714

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2011	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2011
Demirbaşlar	(381,383)	(141,609)	85,358	(307,458)	(745,092)
Özel maliyetler	(589,019)	-	281,561	307,458	-
	(970,402)	(141,609)	366,919	-	(745,092)
Maddi duran varlıklar, net	157,629			-	808,622

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Demirbaşlar	464,576	70,248	-	534,824
Özel maliyetler	593,999	-	(792)	593,207
	1,058,575	70,248	(792)	1,128,031

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2010	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Demirbaşlar	(311,531)	(69,852)	-	(381,383)
Özel maliyetler	(584,854)	(4,957)	792	(589,019)
	(896,385)	(74,809)	792	(970,402)
Maddi duran varlıklar, net	162,190			157,629

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 554,024 avro (1,353,924 TL) (31 Aralık 2010 - 570,941 TL) tutarındadır. 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Haklar	97,938	70,050	(36,224)	131,764
	97,938	70,050	(36,224)	131,764

İtfa payları	1 Ocak 2011	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Haklar	(88,027)	(7,885)	36,224	(59,688)
	(88,027)	(7,885)	36,224	(59,688)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	9,911			72,076

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Haklar	95,040	2,898	-	97,938
	95,040	2,898	-	97,938

İtfa payları	1 Ocak 2010	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Haklar	(85,762)	(2,265)	-	(88,027)
	(85,762)	(2,265)	-	(88,027)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	9,278			9,911

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalar 82,586 TL (31 Aralık 2010- 60,286 TL) tutarında kullanılmayan izin karşılığından oluşmakta olup, uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalar ise 1,138 TL (31 Aralık 2010 - 923 TL) kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla değer	923	229
Dönem içinde ödenen kıdem tazminatları	-	-
Dönem içindeki artış	215	694
Dönem sonu itibarıyla değer	1,138	923

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kullanılmayan izin karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla değer	60,286	31,716
Dönem içinde ödenen	-	-
Dönem içindeki artış	22,300	28,570
Dönem sonu itibarıyla değer	82,586	60,286

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

10. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla şarta bağlı varlık ve yükümlülük yoktur (31 Aralık 2010 - ING BANK A.Ş. ye 11,000 TL tutarında kredi için kefil olunmuştur. Şirket, Evidea projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmuştur).

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

11. BORÇ KARŞILIKLARI

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 190,000 TL tutarındaki borç karşılıkları, Şirketin kira protokülü ve diğer giderleri için ayırmış olduğu 40,000 TL tutarı ile 150,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 365,282 TL tutarındaki borç karşılıkları Şirketin önceki ofisinin kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olarak açılan dava için ayrılan 235,282 TL tutarı ile 130,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır).

12. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden katma değer vergisi (*)	-	1,488,887
Peşin ödenen giderler	2,520	18,265
İş avansları	4,354	-
Diğer	13,453	15,690
Toplam	20,327	1,522,842

(*) Devreden katma değer vergisi 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yoktur. Ortak Girişim projesinden gelen devreden 519,441 TL tutarındaki katma değer vergisi diğer gider olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 975,710 TL tutarındaki kısmı 21 Aralık 2000 tarihinde İstanbul Maslak'taki arsanın satın alımı ve bu arsada inşaatı biten "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından, 509,788 TL tutarındaki kısmı Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından ve 3,389 TL'lik kısmı ise Ortak Girişim'in 2010 yılı içerisinde yaptığı diğer harcamalardan oluşmaktadır).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 9,363 TL tutarındaki (31 Aralık 2010 - 11,348 TL) diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Diğer yükümlülükler:

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	265,838	39,417
Diğer	307,538	431
	573,376	39,848

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ve Doğuş GYO A.Ş. Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin, Şirketin sahip olduğu %50 pay ile oransal olarak konsolidasyona dahil edildiği için ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kar zarar oluşmamıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Ortak Girişim'in kapatılması sebebiyle konsolidasyona tabi şirket bulunmamaktadır.

14. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirketin ödenmiş sermayesi 93,780,000 TL'dir (31 Aralık 2010 - 93,780,000 TL).

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirketin sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 1,874,850 adet nama yazılı olan ve 91,905,150 adet hamiline yazılı olan toplam 93,780,000 adet hisseden meydana gelmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2011 ve 2010 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.

Geçmiş yıl karları

Şirketin, 31 Aralık 2011 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 16,530,404 TL ve 12,853,448 TL'dir.

Kar dağıtımı

16 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda, Şirketin Yönetim Kurulunca, Genel Kurula teklif edilen Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı ve Düzenlemeleri gereğince; Şirketin 2010 yılı mali tablolarında oluşan dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımının yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

15. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira gelirleri	12,324,978	10,044,684
Diğer	85,744	128,837
Satış gelirleri	12,410,722	10,173,521
İşletme giderleri	370,451	-
Diğer maliyetler	1,523,504	1,854,949
Satışların maliyeti	1,893,955	1,854,949

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Personel giderleri	1,324,036	1,171,289
Danışmanlık giderleri	96,765	209,886
Kira giderleri	65,174	160,397
Taşıtlar giderleri	123,392	93,495
Amortisman ve tükenme giderleri	149,494	77,074
Merkez ofis giderleri	84,306	69,910
Üyelik ve aidat giderleri	24,376	61,810
İMKB giderleri	68,907	45,926
Vergi, resim ve harçlar	39,238	51,973
Bilgisayar bakım giderleri	36,655	40,036
Karşılık gideri	-	36,282
Haberleşme giderleri	30,542	29,449
Diğer	109,336	114,263
	2,152,221	2,161,790

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

17. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyet gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Dipnot 6)	2,765,630	2,926,709
Sigorta tazmin gelirleri	-	8,029
Konusu kalmayan karşılıklar	137,342	6,492
Diğer	71,784	53,339
	2,974,756	2,994,569

Diğer faaliyetlerden giderler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden katma değer vergisi alacağı değer düşüşü (Dipnot 12)	519,441	-
Şüpheli alacak karşılık gideri (Dipnot 4)	-	32,766
Kira kontratı fesih tazminatı	-	72,034
Diğer	137,281	43,372
	656,722	148,172

18. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kur farkı gelirleri	832,617	1,356,560
Faiz gelirleri	1,694,040	478,923
	2,526,657	1,835,483

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

19. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal borçlar kur farkı giderleri	3,947	1,064,570
Finansal borçlar faiz giderleri	-	34,059
Finansal kiralama borçları faiz giderleri	-	473
Diğer kur farkı giderleri	-	28,074
	3,947	1,127,176

20. DURDURULAN FAALİYETLER

2011 yılı hesap döneminde ve 2010 yılı içinde Şirketin durdurulan faaliyeti yoktur.

21. VERGİLER

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.

22. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı net dönem kazancının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net dönem karı	13,205,290	9,711,486
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	93,780,000	93,780,000
Hisse başına kar (TL)	0.1408	0.1036

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirketin ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan ticari alacaklar:		
Doğuş Spor Kompleksi Yat. Ve İşl. A.Ş. (1)	200,806	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş. (1)	8,746	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar:		
Ortak Girişim (*) (Not 5)	-	463,165
Toplam	209,552	463,165

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Ortak Girişim'in kapatılması nedeniyle Şirketin alacağı yoktur. (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 463,165 TL tutarındaki alacak müşterek yönetime tabi Ortak Girişim'in oransal konsolidasyon yöntemine göre muhasebeleştirilmesinden dolayı müşterek yönetime katılan diğer ortağın payı oranında finansal tablolarda gösterilmeye devam edilen alacak tutarıdır.)

İlişkili taraf alacak ve borçların kredi riski açıklamaları ve yaşlandırmaları ile ilgili bilgilere Not 24'te yer verilmiştir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara borçlar:		
Garanti Bilişim Teknoloji ve Ticaret A.Ş. (1)	12,740	-
Doğuş Power Center Yöneticiliği (1)	7,802	2,094
Antalya 2000 Plaza (2)	98,610	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (1)	-	3,654
Doğuş Yayın Grubu A.Ş. (1)	-	4,461
Doğuş Oto Pazarlama ve Tic. A.Ş. (1)	-	3,652
Toplam	119,152	13,861

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

- (1) Doğu Holding A.Ş. iştiraki
(2) Şirket gayrimenkullerinin yöneticiliği

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirketin ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ve onun bağlı ortaklığı olan Garanti Bank International'da bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi (1)	21,305,000	14,912,477
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	166,805	154,253
Garanti Bank International - Romanya (1)	-	-
Toplam	21,471,805	15,066,730

- (1) Doğu Holding A.Ş. iştiraki

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, Şirketin ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira gelirleri		
Doğu Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. (1)	4,420,760	976,965
Doğu Yayın Grubu A.Ş. (1)	3,377,104	783,767
Doğu Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. (1)	1,287,725	1,140,327
Doğu Otomotiv Servis ve Otomotiv A.Ş. (1)	358,906	4,171,052
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş. (1)	491,413	434,663
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	25,266	18,000
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (1)	7,670	6,820
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	111,396	81,129
Hizmet giderleri		
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	100,049	67,841
Garanti Bilişim Tekn. ve Tic. A.Ş.	64,870	48,085
Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri - Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	1,682,989	490,167

İlişkili kuruluşlardan olan gelirlerin tamamı, Doğu Holding İştiraklerinden olan gelirlerdir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık 2011 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirketin direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 295,683 TL'dir (31 Aralık 2010 - 258,257 TL).

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Faiz oranı riski

Şirket sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir. Şirketin faize duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Nakit ve nakit benzerleri (banka vadeli mevduatları)	25,733,584	15,087,523
Finansal borçlar	-	-

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, şirketin değişken faizli varlığı ve yükümlülüğü bulunmadığı için Şirket faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

Döviz kuru 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 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2011 (TL tutarı)	31 Aralık 2010 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	4,478,129	9,350,000
Toplam yabancı para pasifler	(10,030)	(12,152)
Net pozisyon	4,468,099	9,337,848

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Döviz bazında ayrıntılı;

	Döviz cinsi	Döviz tutarı	31 Aralık 2011 TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	31 Aralık 2010 TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD doları	2,369,860	4,476,428	ABD doları	6,047,865	9,350,000
	avro	696	1,701	avro	-	-
Toplam			4,478,129			9,350,000
Yükümlülükler						
Diğer borçlar	ABD doları	(5,310)	(10,030)	ABD doları	(7,860)	(12,152)
Toplam			(10,030)			(12,152)
Net pozisyon			4,468,099			9,337,848

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2011

	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(Zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD dolarının TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD doları net varlık/yükümlülüğü	446,640	(446,640)
2-ABD doları riskinden korununan kısım (-)	-	-
3-ABD doları net etki (1+ 2)	446,640	(446,640)
Toplam	446,640	(446,640)

31 Aralık 2010

	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(Zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD dolarının TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD doları net varlık/yükümlülüğü	933,785	(933,785)
2-ABD doları riskinden korununan kısım (-)	-	-
3-ABD doları net etki (1+ 2)	933,785	(933,785)
Toplam	933,785	(933,785)

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Kredi riski

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şüpheli alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
0-30 gün	-	-
31-60 gün	-	-
121-180 gün	-	-
180 günü geçmiş	215,416	231,416
Toplam	215,416	231,416

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirketin kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2011	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C)	209,552	108,292	-	104,961	25,900,871	-	
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	209,552	108,292	-	104,961	25,900,871	-	
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri							
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	
C) 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	-		-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-		-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-		-	-	-	-	
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-	

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırmalarına ilişkin bilgileri gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

31 Aralık 2011	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirketin kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2010	İlişkili taraf	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
		Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	-	14,391	463,165	115,812	15,095,962	-	-	
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	14,391	463,165	115,812	15,095,962	-	-	
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	231,416	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	(231,416)	-	-	-	-	-	
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırmalarına ilişkin bilgileri gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

31 Aralık 2010	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Likidite riski

Likidite riski, Şirketin finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Şirketin likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirketin yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirketi finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	31 Aralık 2011 5 yıldan fazla
Parasal borçlar						
Ticari borçlar	214,879	214,879	214,879	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	595,148	595,148	595,148	-	-	-
Toplam parasal borçlar	810,297	810,297	810,297	-	-	-

	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	31 Aralık 2010 5 yıldan fazla
Parasal borçlar						
Ticari borçlar	851,013	851,013	851,013	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	71,501	71,501	71,501	-	-	-
Toplam parasal borçlar	922.514	922.514	922.514	-	-	-

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Bunların dışında gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesi gereken finansal varlık ve yükümlülük bulunmadığı için rayiç değer hiyerarşi tablosu verilmemiştir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Kredilerin kısa vadeli olması nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Sermaye yönetimi

Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirketin kredibilitesini yükseltici, Şirketin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır. Temettü ödemeleri, SPK mevzuatına uygun olarak yapılmaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Yoktur.

27. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Bu dipnotta yer verilen 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, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	25,902,411	15,092,554
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	162,091,135	158,994,765
C İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
Diğer Varlıklar		1,333,193	1,310,048
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	189,326,739	175,397,367
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	188,242,718	174,849,012
Diğer Kaynaklar		1,084,021	548,355
D Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	189,326,739	175,397,367

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (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)	25,902,411	15,092,554
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 mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Para birimi - Türk Lirası (TL))

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	%0	%0
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%86	%91
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%14	%9
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	%0	%0
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	%0	%0
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	%0	%0
7 Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%0	%0
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%14	%9

(*) Şirket, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 31 Aralık 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i uyarınca portföy sınırlamalarına uyum sağlayamadığı oranlarını; Tebliğ'de belirtildiği gibi 31 Aralık 2012 tarihine kadar sınırlamalarla uyumlu hale gelecek tedbirleri alacak ve uygulamaya koyacaktır.

İÇ DENETÇİ RAPORU

Türk Ticaret Kanunu'nun Hükümleri Gereğince Hazırlanan Denetçi Raporu

Ortaklığın Unvanı	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi	: Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/23 Doğuş Power Center Maslak Şişli/İstanbul
Kayıtlı Sermaye	: 500.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye	: 93.780.000 TL
Faaliyet Konusu	: Esas Mukavelesinde gösterildiği şekilde
Denetçilerin Adı ve Görev Süreleri	: Adem Durak (16.03.2011 - 16.03.2012) Abdullah Murat Aytoğu (03.01.2011 - 16.03.2012)

Ortaklığın yasal defter ve belgeleri üzerinde; Türk Ticaret Kanunu, Mevzuat Hükümleri, Ortaklığın Esas Mukavelesi, Genel Kurul ve Yönetim Kurulu Kararlarına uygunluğu bakımından altı aylık dönemler halinde yapılan denetimlerde işlemlerin usulüne uygun yapıldığı görülmüştür.

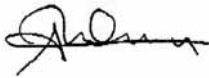
Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın 3 numaralı Bendi gereğince ortaklığın veznesi dört defa kontrol edilerek sayım yapılmış ve mevcudun kayıtlarla uygunluğu saptanmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın 4 numaralı Bendi gereğince her ay şirket kıymetlerinin mevcudiyeti incelenmiş ve kayıtlarla uygunluğu görülmüştür.

Göreve atandığımız tarihten bugüne kadar tarafımıza herhangi bir yolsuzluk veya şikayet intikal etmemiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2011 - 31.12.2011 dönemi hesap ve işlemleri; Türk Ticaret Kanunu, Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelenmiş, bilanço ve gelir tablosunun anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru yansıttığı görülmüştür.

Adem Durak
Denetçi



Abdullah Murat Aytoğu
Denetçi

