

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR İLE SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2017 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunun, aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Kasım 2017

İÇİNDEKİLER	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	5-51
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	21
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22-23
NOT 5 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	24-25
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25-26
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	26
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-29
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	32
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	32-34
NOT 16 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
NOT 17 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR	34
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	35-36
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37
NOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	38
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	38
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	38
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ	39
NOT 25 DURDURULAN FAALİYETLER	39
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	39
NOT 27 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-41
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-47
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR	47-48
NOT 31 ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	49
NOT 32 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		32.760.343	7.653.144
Nakit ve nakit benzerleri	4	24.245.018	1.946.926
Ticari alacaklar		3.883.548	4.356.318
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,28	-	38.516
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.883.548	4.317.802
Diğer alacaklar		101.607	24.608
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	101.607	24.608
Peşin ödenmiş giderler	8	433.371	106.197
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	183.220	159.714
Diğer dönen varlıklar	16	3.913.579	1.059.381
DURAN VARLIKLAR		1.079.155.805	1.034.231.537
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.077.720.634	1.024.010.145
Maddi duran varlıklar	11	618.750	772.643
Maddi olmayan duran varlıklar	12	143.199	157.766
Peşin ödenmiş giderler	8	583.425	9.279.279
Diğer duran varlıklar	16	89.797	11.704
TOPLAM VARLIKLAR		1.111.916.148	1.041.884.681
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		56.134.175	57.089.362
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	42.540.006	35.875.468
Ticari borçlar		10.544.322	17.405.074
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,28	946.027	729.681
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.598.295	16.675.393
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	113.354	50.778
Diğer borçlar		120.801	126.763
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	120.801	126.763
Ertelenmiş gelirler	8	417.713	310.642
Kısa vadeli karşılıklar		1.222.873	1.730.051
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.222.873	1.730.051
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.175.106	1.590.586
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		217.761.480	158.203.015
Uzun vadeli borçlanmalar	5	216.978.970	157.563.271
Diğer borçlar		516.230	463.410
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	516.230	463.410
Uzun vadeli karşılıklar		266.280	176.334
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	266.280	176.334
ÖZKAYNAKLAR		838.020.493	826.592.304
Ödenmiş sermaye	18	332.007.786	239.000.331
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	245.372
Paylara ilişkin primler	18	249.751.377	249.751.377
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(167.671)	(85.977)
Geri alınmış paylar	18	(3.984.585)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		243.847.408	283.014.860
Net dönem karı		11.509.883	58.650.926
TOPLAM KAYNAKLAR		1.111.916.148	1.041.884.681

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	19	55.821.733	18.340.315	45.566.746
Satışların maliyeti (-)	19	(7.503.746)	(2.690.996)	(6.054.130)
Brüt kar		48.317.987	15.649.319	39.512.616
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.738.770)	(1.869.529)	(8.183.708)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	218.618	35.539	848.110
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(6.476.996)	(2.773.944)	(2.643.688)
Esas faaliyet karı		36.320.839	11.041.385	29.533.330
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	-	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		36.320.839	11.041.385	29.533.330
Finansman gelirleri	23	13.651.529	6.801.172	2.642.198
Finansman giderleri (-)	24	(38.462.485)	(18.034.001)	(11.443.542)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar / (zarar)		11.509.883	(191.444)	20.731.986
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı / (zararı)		11.509.883	(191.444)	20.731.986
Diğer kapsamlı gelir				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(81.694)	(18.750)	(22.560)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		11.428.189	(210.194)	20.709.426
Pay başına kazanç / (kayıp)	27	0,035	(0,001)	0,063

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	227.208.155	223.452.917	(2.189)	245.372	-	205.413.344	77.601.516	733.919.115
Sermaye arttırımı	11.792.176	-	-	-	-	-	-	11.792.176
Diğer değişiklikler nedeni ile artış	-	26.298.460	-	-	-	-	-	26.298.460
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	-	-	(3.984.585)	-	-	(3.984.585)
Transferler	-	-	-	-	-	77.601.516	(77.601.516)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(22.560)	-	-	-	20.731.986	20.709.426
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)	239.000.331	249.751.377	(24.749)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	20.731.986	788.734.592
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	239.000.331	249.751.377	(85.977)	245.372	(3.984.585)	283.014.860	58.650.926	826.592.304
Sermaye arttırımı	93.007.455	-	-	-	-	(34.356.529)	(58.650.926)	-
Transferler	-	-	-	4.810.923	-	(4.810.923)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(81.694)	-	-	-	11.509.883	11.428.189
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	249.751.377	(167.671)	5.056.295	(3.984.585)	243.847.408	11.509.883	838.020.493

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	34.140.454	37.833.685	
Dönem karı	11.509.883	20.731.986	
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	30.142.260	10.700.762	
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	172.931	227.434
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		11.265.283	1.073.176
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.483.299	2.715.906
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		12.220.747	6.684.246
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(6.589.238)	7.063.403	
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(5.587.004)	(3.738.929)
Ticari borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(6.860.752)	4.191.615
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		5.858.518	6.610.717
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış		5.335.884	3.385.316
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		522.634	3.225.401
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	35.062.905	38.496.151	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(922.451)	(662.466)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(54.436.569)	(32.678.172)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(54.432.098)	(32.660.269)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4.471)	(17.903)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(4.471)	(17.903)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	42.321.196	(24.976.926)	
Kredilerden nakit girişleri		82.240.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(30.493.517)	(18.836.050)
Ödenen faiz		(10.162.753)	(4.561.498)
Alınan faiz		737.466	2.405.207
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(3.984.585)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	22.025.081	(19.821.413)	
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		272.739	156.480
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	22.297.820	(19.664.933)	
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		1.946.852	37.048.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	24.244.672	17.384.040

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

Borsa İstanbul'da işlem gören Şirket'in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve arttırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad., No:4/7, Maslak, Sarıyer - İstanbul.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2017 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2016 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	6	7
Diğer	2	2
Toplam	14	15

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2017 tarihinde onaylanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 8 Kasım 2017 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirketin 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 23.373.832 TL fazladır. Şirket yönetimi, elde edilen kira gelirleri ve devam eden projelerin bitimiyle sağlanacak nakit akışları sebebiyle bu durumun işletmenin sürekliliğini etkileyecek bir durum yaratmayacağı kanaatindedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK’nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ’e 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.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

30 Eylül 2017 tarihli itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL (tam)
Antalya 2000 Plaza	29 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.108
Gebze Center Alışveriş Merkezi						
Otel ve Ek Binalar Projesi (**)	27 Aralık 2016	Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Doğuş Center Maslak	29 Aralık 2016	Gelir indirgeme	%11,00	%2,00	%7,00	-
Doğuş Center Etiler						
Bağımsız Bölümler	29 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	9.000-20.000

(*) İskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alarak tespit edilmiştir. Türkiye’de Avro ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

(**) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Gebze Center Alışveriş Merkezi, Otel ve Ek Binalar Projesi ile Gebze Arsası birlikte maliyet yöntemine göre değerlemeye tabi tutulmuş olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Gebze Center Alışveriş Merkezi, Otel ve Ek Binalar Projesi ile ayrıştırılamamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Antalya 2000 Plaza

Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Antalya 2000 Plaza’yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 no’lu parsel üzerinde kain toplam 1.135 m² alan üstünde Antalya 2000 Plaza yer almaktadır. Plaza merkezinin yönetim işleri Antalya 2000 Plaza yöneticiliği tarafından yürütülmektedir. Şirket 13 Mayıs 2015 tarihinde Antalya 2000 Plaza’nın satışı hususunda çalışmalara başlamış olup 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla satış çalışmaları devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve 2016-003 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 14.707.500 TL olarak belirtilmiştir.

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi

Şirket’in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no’lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m² alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi ve Otel ve ek binalar projesi ve 24 no’lu parsel üzerinde kain toplam 1.800 m² alan üstünde Gebze center arsası bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Pam Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 27 Aralık 2016 tarihli ve 2016A825 numaralı maliyet yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 545.580.000 TL olarak belirtilmiştir.

Doğuş Center Maslak

Şirket’in, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no’lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m² alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve 2016-002 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 318.050.000 TL olarak belirtilmiştir.

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 45 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no’lu parsel üzerinde kayıtlı zon-1 blok bünyesindeki toplam 9.827 m²’den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve 2016-004 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihinde gerçeğe uygun değeri 141.074.000 TL olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.3.1. Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

a) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
- TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar” standardın kapsamıyla ilgili açıklık getirilmiştir. Bu değişiklik 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin

b) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

- TFRS 16 “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralyanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralyanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

- TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”, 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS Yorum 23 “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16, ‘Kiralama işlemleri’
- TFRS Yorum 22, ‘Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar’

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ değişiklik
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’ değişiklik
- TMS 7, ‘Nakit akış’ tabloları değişiklik
- TMS 12, ‘Gelir vergileri’ değişiklik
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ değişiklik
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler’
- TFRS 17 ‘Sigorta Sözleşmeleri’
- TFRS Yorum 23 ‘Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler’

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler

2.4.1. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2016 tarihli finansal bilgiler ve 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu bir önceki dönem olan 30 Eylül 2016 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 11).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	4-15	6,67-25
Özel maliyetler	5	20

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabii tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 12).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.5. Borçlanma maliyetleri

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

2.5.6. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

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

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal araçlarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama dönemi sonunda değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

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

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

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

Geri alınmış paylar

Şirket’in, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar (“Geri alınmış paylar”) özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Bunun gibi, Şirket’in geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

2.5.7 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:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
ABD Doları	3,5521	3,5192
Avro	4,1924	3,7099

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.8 Netleştirme

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

2.5.9. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. 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.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.12. Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.5.13. İlişkili taraflar

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:
- Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

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

2.5.16. Vergilendirme

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

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket’in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 4.732 TL ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2016: 4.297 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 30 Eylül 2017 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı (31 Aralık 2016: 4.297 TL) kullanılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18. Nakit akış tablosu

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 11 Mayıs 2016 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporu ile Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no’lu parselde kayıtlı Zon-1 blok bünyesindeki 45 adet bağımsız bölümü kısmi bölünme yoluyla 6 Eylül 2016 tarihinde devir almıştır.

Söz konusu devir, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31 Aralık 2015 tarihli SPK mevzuat ve hükümlerine göre hazırlanmış olan mali tablolarında gösterilen 733.919.115 TL’lik özkaynak tutarı dikkate alınarak, özkaynak yöntemine göre değerlendirilmiştir olup; 11.792.176 TL tutarında sermaye artırımının yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Sermaye artırımının neticesinde yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

	31 Aralık 2016
Doğuş Holding	224.840.228
Diğer	14.160.103
Toplam	239.000.331

Şirket’in 6 Eylül 2016 tarihinde ticaret sicil tescili ile tamamlanan kısmi bölünme işlemi neticesinde, tahsisli sermaye artırım karşılığı 11.792.176 TL nominal değerdeki payı Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde oluşturulmuş olup Doğuş Holding A.Ş. hesabına aktarılmıştır. Bu şekilde tahsisli sermaye artırım işlemi tamamlanmıştır. (Not 18).

Kısmi bölünme tarihi itibarıyla, devrolacak gayrimenkullerin pazar değeri 141.065.000 TL olarak takdir edilmiş olup, Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait olan ve raporlama tarihi itibarıyla 102.974.364 TL tutarındaki borç, gayrimenkulün pazar değerinden mahsup edilmiş olup; gayrimenkulün net pazar değeri 38.090.636 TL olarak bulunmuştur. Net pazar değeri ile 11.792.176 TL tutarındaki ihraç edilen hisse senetlerinin nominal değeri arasındaki fark, 26.298.460 TL olup, mali tablolarda paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	351	658
Bankalar-Vadesiz mevduat	59.541	396.328
Bankalar-Vadeli mevduat	24.185.126	1.549.940
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	24.245.018	1.946.926
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(346)	(74)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	24.244.672	1.946.852

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
TL	58.018	62.266
Avro	1.523	334.062
Toplam	59.541	396.328

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
Avro	21.465.512	0,10	2 Ekim 2017
ABD Doları	2.074.478	0,60	2 Ekim 2017
TL	480.105	8,00	2 Ekim 2017
TL	165.031	6,75	2 Ekim 2017
Toplam	24.185.126		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2016	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	1.191.878	0,35	1 Ocak 2017
TL	201.033	6,00	1 Ocak 2017
TL	157.029	6,75	1 Ocak 2017
Toplam	1.549.940		

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	42.540.006	35.875.468
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	42.540.006	35.875.468
Uzun vadeli banka kredileri	216.978.970	157.563.271
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	216.978.970	157.563.271
Toplam finansal yükümlülükler	259.518.976	193.438.739

30 Eylül 2017	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Libor + 5,35 Euribor + 4,75 6,00	ABD Doları Avro Avro	4.596.273 6.032.644 220.000	16.326.420 25.291.258 922.328
Uzun vadeli banka kredileri	Libor + 5,35 Euribor + 4,75 6,00	ABD Doları Avro Avro	27.001.455 8.877.755 20.000.000	95.911.870 37.219.101 83.847.999
				259.518.976

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2016	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Libor + 5,35 Euribor + 4,75	ABD Doları Avro	3.547.285 6.305.254	12.483.605 23.391.863
Uzun vadeli banka kredileri	Libor + 5,35 Euribor + 4,75	ABD Doları Avro	29.174.418 14.796.264	102.670.613 54.892.658
				193.438.739

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	16.719.470	11.178.969
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	-	38.516
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (*)	(12.835.922)	(6.861.167)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	3.883.548	4.356.318

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla şüpheli alacakların 10.528.463 TL’si Alvi Hipermarketler Zinciri A.Ş. ’ye (Eski unvanıyla “Real Hipermarketler Zinciri A.Ş.”) ilişkin şüpheli alacaklardan (31 Aralık 2016: 5.264.764 TL) kalan 2.307.459 TL’si ise diğer şüpheli alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 1.596.403 TL).

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Dönem başı - 1 Ocak	(6.861.167)	(1.127.277)
İlaveler	(6.059.774)	(2.491.394)
Çıkışlar	85.019	219.112
Dönem sonu - 30 Eylül	(12.835.922)	(3.399.559)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara borçlar (*)	9.598.295	16.675.393
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	946.027	729.681
Toplam	10.544.322	17.405.074

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara ticari borçların 3.072.115 TL'si tedarikçilere olan borçlardan ve 6.526.180 TL'si Gebze'de yapılan ek projeye ilişkin yüklenici firmaya ödenecek tutardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borcu yoktur (31 Aralık 2016: Yoktur).

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 101.607 TL'dir (31 Aralık 2016: 24.608 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara diğer borçlarınının 120.801 TL tutarında olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 126.763 TL).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 516.230 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 463.410 TL).

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	314.900	9.328
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	118.471	96.869
Toplam	433.371	106.197

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	474.601	201.436
Verilen avanslar (*)	20.824	8.965.843
Diğer	88.000	112.000
Toplam	583.425	9.279.279

(*) Verilen avanslar, Şirket’in Gebze Ek Binalar Projesi’ne ilişkin vermiş olduğu avansları temsil etmektedir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gelecek aylara ait gelirler (**)	417.713	310.642
Toplam	417.713	310.642

(**) Gelecek aylara ait gelirler, sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	183.220	159.714
Toplam	183.220	159.714

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.073.843.598	1.019.411.500
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.036	4.598.645
Toplam	1.077.720.634	1.024.010.145

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Değerleme raporu tarihi	Ekspertiz değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2016	14.707.500
Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi	“Maliyet yaklaşımı”	27 Aralık 2016	545.580.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2016	318.050.000
Etiler Bağımsız Bölümler	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2016	141.074.000
Toplam			1.019.411.500

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Dönem başı - 1 Ocak	1.019.411.500	768.492.000
Girişler (*)	54.432.098	173.553.659
Dönem sonu	1.073.843.598	942.045.659

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere girişlerin 52.814.810 TL’si Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi kapsamında yapılan yatırım harcamalarından, 1.617.288 TL’si de diğer AVM lere ilişkin yapılan yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gebze Center AVM	Avro	105.089.081	101.246.668
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	44.473.945	42.520.000
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	24.696.678	18.528.129
Antalya 2000 Plaza	Avro	3.208.168	3.208.168
Toplam (**)		177.467.872	165.502.965

(**) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 744.016.307 TL’dir (31 Aralık 2016: 613.999.450 TL).

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar (*)	30 Eylül 2017
Yapılmakta olan yatırımlar	4.598.645	-	(721.609)	3.877.036
Toplam	4.598.645	-	(721.609)	3.877.036

(*) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için oluşan ecrimisil karşılığının konusunun kalmamış olması sebebi ile ilgili tutarı diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabından mahsup etmiştir.

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Yapılmakta olan yatırımlar	3.705.424	171.610	-	3.877.034
Toplam	3.705.424	171.610	-	3.877.034

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer 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 ölçülmektedir.

Yapılmakta olan yatırımlar aşağıda detayları açıklanan "Doğuş GYO ofis kulesi projesi ve Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi"nden oluşmaktadır.

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakiben, bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaa başlanması kararı alınmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış olan 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talep edilmiş ve bu düzeltme talebinin reddi nedeniyle söz konusu imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle 11 Ağustos 2014 tarihinde dava açmıştır. 11 Haziran 2015 tarihinde İstanbul 2. İdare Mahkemesi Şirket'in yürütmeyi durdurma talebini reddetmiş olup, Şirket, 3 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul İdare Mahkemesinde dava açmıştır. 29 Şubat 2016 tarihinde ilgili davada yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir. Şirket'in, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulmasına ilişkin açılan davanın reddine karar verilmiştir. İlgili karar 20 Haziran 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Bu durum Şirket aleyhine olumsuz bir durum yaratmamaktadır.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan "Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 3 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle Şirket tarafından açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 20 Haziran 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesinin bu kararına karşılık İstanbul Bölge Mahkemesinde istinaf yoluna başvurulmuştur.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliğine 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesine dava açılmıştır.

Davalar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Şirket devam eden hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir ve bu çerçevede finansal tablolarda devam eden hukuki sürecin sonuçlarına ilişkin herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi

Şirket, 9 Temmuz 2014 tarihli 390 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na göre, Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24C2A Pafta, 5678 Ada, 22 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulü üzerinde "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılmaktadır. İlgili Proje için yapı ruhsatı 20 Şubat 2015 tarihinde alınmış olup, inşaat çalışmaları başlamıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17 Eylül 2015 tarih ve 516 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından 11 Ocak 2016 tarihinde kararın iptali istemiyle dava açılmıştır. Şirketin talebi, Kocaeli 1.İdare Mahkemesi'nin Esas N2016/114, Karar N2017/539 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Mahkemenin davanın reddine ilişkin kararı 20 Haziran 2017 tarihinde Şirkete tebliğ edilmiştir. Avukat'tan alınan görüşe göre, bu davanın hali hazırdaki Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi için alınmış olan inşaat ruhsatına mütesep hak nedeniyle bir etkisi bulunmamaktadır. Dava ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Şirket devam eden hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir ve bu çerçevede finansal tablolarda devam eden hukuki sürecin sonuçlarına ilişkin herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Demirbaşlar	2.739.149	4.471	-	2.743.620
Birikmiş itfa payları	(1.966.506)	(158.364)	-	(2.124.870)
Net defter değeri	772.643			618.750

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Demirbaşlar	2.719.312	17.903	-	2.737.215
Birikmiş itfa payları	(1.701.682)	(211.848)	-	(1.913.530)
Net defter değeri	1.017.630			823.685

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Haklar	303.217	-	-	303.217
Birikmiş itfa payları	(145.451)	(14.567)	-	(160.018)
Net defter değeri	157.766			143.199

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2016
Haklar	291.757	-	-	291.757
Birikmiş itfa payları	(124.541)	(15.586)	-	(140.127)
Net defter değeri	167.216			151.630

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler	146.632	186.848
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ’ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
Toplam	146.632	186.848

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %0,01’dir (31 Aralık 2016: %0,02).

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflara, 1.863.909 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.473.933 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL (*)	23.209.065	23.209.065	31.886.256	31.886.256
Avro (**)	2.022.352	8.478.509	1.980.200	7.346.344
ABD Doları (**)	501.793	1.782.420	364.450	1.282.572
		33.469.994		40.515.172

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket Gebze Center Ek Binalar ve Otel projesine ilişkin olarak yüklenici Şirket'ten 22.150.000 TL tutarında avans teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2016: 31.500.000 TL).

(**) Alınan teminatlar, Gebze Center Alışveriş Merkezi kiracılarından alınan teminatları kapsamaktadır.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek SGK primleri	113.104	50.499
Personele borçlar	250	279
Toplam	113.354	50.778

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kullanılmayan izin karşılığı

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli yükümlülükler		
Personel prim karşılığı	750.000	1.200.000
İzin karşılığı	472.873	530.051
Toplam	1.222.873	1.730.051

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kullanılmayan izin karşılığının 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Dönem başı - 1 Ocak	530.051	372.734
Dönem içindeki (azalış) / artış	(57.178)	143.442
Dönem sonu - 30 Eylül	472.873	516.176

Personel prim karşılığının 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Dönem başı - 1 Ocak	1.200.000	1.500.000
Dönem içi ödemeler	(922.451)	(662.466)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(535.000)
İlaveler	472.451	605.068
Dönem sonu - 30 Eylül	750.000	907.602

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatları karşılığı	266.280	176.334
Toplam	266.280	176.334

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 4.732 TL (1 Ocak 2017: 4.426 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
İskonto oranı	%4,72	%4,72
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6,00	%6,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%98

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
1 Ocak	176.334	81.544
Hizmet maliyeti	4.888	6.517
Faiz maliyeti	3.364	4.485
Aktüeryal kazanç	81.694	22.560
	266.280	115.106

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

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
KDV alacağı	3.786.388	822.183
İş avansları	127.191	237.198
Toplam	3.913.579	1.059.381

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 89.797 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 11.704 TL).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gider tahakkukları	938.370	778.040
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	236.736	812.546
Toplam	1.175.106	1.590.586

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

Yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR

18.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL’dir (31 Aralık 2016: 239.000.331 TL).

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78	1.874.850	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67	35.052.950	14,67
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55	202.072.531	84,55
Toplam			332.007.786	100	239.000.331	100

(*) 30 Eylül 2017 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 261.038.907 TL’si Doğuş Holding A.Ş.’ye ve 1.522.029 TL’si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.’e aittir.

Şirket’in 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalacak şekilde, 239.000.331 TL olan çıkarılmış sermayesinin; 1.599.928 TL’si enflasyon düzeltmesi olumlu farkları hesabından, 91.407.527 TL’sinin geçmiş yıl karlarından olmak üzere tamamı iç kaynaklardan karşılanarak toplam 93.007.455 TL artırılarak 332.007.786 TL’ye çıkarılmasına 24 Mart 2017 tarihi itibarıyla yönetim kurulunca karar verilmiş olup SPK’ya 27 Mart 2017 tarihi itibarıyla gerekli başvuru yapılmıştır. Söz konusu sermaye artırım işlemi 9 Mayıs 2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu onayıyla tescillenmiştir.

18.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

18.3. Kar dağıtımı

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

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

18.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 30 Eylül 2017 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 1.511.363 TL ve 16.479.594 TL'dir.

18.5 Paylara ilişkin primler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Paylara ilişkin primler	249.751.377	249.751.377
Toplam	249.751.377	249.751.377

11 Mayıs 2016 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporuna istinaden yeni ihraç edilen payların nominal değeri 11.792.176 TL ile devir alınan gayrimenkulün net pazar değeri 38.090.636 TL arasındaki 26.298.460 TL tutarındaki fark, paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

18.6 Geri alınmış paylar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Geri alınmış paylar	3.984.585	3.984.585
Toplam	3.984.585	3.984.585

Birleşme/Bölünme işlemlerine ilişkin genel kurul toplantılarına katılan ve olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen halka açık ortaklık pay sahipleri paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Şirket'in 29 Ağustos 2016 tarihinde Kısmi Bölünme yolu ile Birleşme işlemi için yapmış olduğu Olağanüstü Genel Kurul toplantısına katılan pay sahiplerinin bir kısmı paylarını ortaklığa satarak ayrılma hakkı talep etmişlerdir. Şirket, kısmi bölünme işleminin kamuya açıklandığı tarih olan 4 Mayıs 2016'dan önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 1 TL nominal değerli pay için 3,7426 TL bedelden, toplam 1.064.657 TL nominal değerli payları 3.984.585 TL bedelle geri almıştır. Hisse geri alımlarının finansmanı Şirket iç kaynaklarından sağlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri	55.821.733	18.340.315	45.566.746	15.673.439
Toplam	55.821.733	18.340.315	45.566.746	15.673.439

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ortak alan giderleri	4.688.636	1.752.626	3.581.304	959.755
Emlak vergisi giderleri	2.815.110	938.370	2.472.826	822.908
Toplam	7.503.746	2.690.996	6.054.130	1.782.663

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Personel giderleri	3.837.479	1.270.933	3.679.035	1.346.243
Danışmanlık giderleri	563.550	453.248	233.252	71.258
Seyahat ve araç kira giderleri	253.340	73.146	255.533	84.186
Vergi, resim ve harç giderleri	212.202	55.082	299.870	178.785
Amortisman ve tükenme giderleri	172.931	55.405	227.434	58.787
Merkez ofis giderleri	134.311	30.214	147.240	34.086
Yazılım giderleri	102.258	33.355	77.932	53.062
Haberleşme giderleri	25.624	8.067	25.369	8.433
Sosyal sorumluluk projesi giderleri (*)	-	-	3.000.000	3.000.000
Diğer	437.075	(109.921)	238.043	103.443
Toplam	5.738.770	1.869.529	8.183.708	4.938.283

(*) Sosyal sorumluluk projesi giderleri, 23 Ağustos 2016 tarihinde “Milletin Meclisini Millet Yapar” yapı konsorsiyumu sözleşmesi kapsamında yapılan ödeme tutarından oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yoktur.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Konusu kalmayan karşılıklar	85.019	-	754.112	3.595
Diğer	133.599	35.539	93.998	56.262
Toplam	218.618	35.539	848.110	59.857

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Şüpheli alacak gideri	6.059.774	2.562.482	2.491.394	1.362.629
Kur farkı gideri	118.440	23.479	152.294	130.350
Diğer	298.782	187.983	-	-
Toplam	6.476.996	2.773.944	2.643.688	1.492.979

23. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı gelirleri	12.913.791	6.671.115	364.507	178.732
Faiz gelirleri	737.738	130.057	2.277.691	468.485
Toplam	13.651.529	6.801.172	2.642.198	647.217

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kur farkı giderleri	25.674.650	11.064.852	7.714.505	6.705.123
Kredi faiz giderleri	12.003.021	6.257.340	3.350.867	1.376.423
Komisyon giderleri	781.450	723.552	373.685	129.105
Diğer	3.364	(11.743)	4.485	-
Toplam	38.462.485	18.034.001	11.443.542	8.210.651

25. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

26. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

27. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Net dönem karı	11.509.883	(191.444)	20.731.986	(44.063)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	328.023.201	328.023.201	328.023.201	328.023.201
Hisse başına kazanç	0,035	(0,001)	0,063	(0,001)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	38.516
Toplam	-	38.516

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflara, 1.863.909 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.473.933 TL). 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	570.487	486.129
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	364.951	226.441
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	10.589	17.111
Toplam	946.027	729.681

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.’de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	29.886	47.625
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	2.239.509	1.348.907

İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.013.918	10.586.539
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.751.191	5.405.387
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	864.092	761.290
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	330.750	-
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	258.620	306.123
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	130.209	659.606
Doğuş Holding A.Ş.	41.449	3.439
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	29.062	26.704
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	13.947	11.185
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.839	899
Toplam	19.444.077	17.761.172

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	570.952	157.157
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	360.297	205.224
Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	311.888	237.013
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	138.574	149.864
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	76.384	58.118
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	26.479	-
Antur Turizm	4.369	8.689
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	169	243
Toplam	1.489.112	816.308

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.001.931	2.001.931
Toplam	2.001.931	2.001.931

Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	129.620	234.838
------------------------------	---------	---------

Şirket'in satış gelirlerinin %35'i (30 Eylül 2016: %39) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 125.275 TL; Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 427.410 TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı ise 2.034.078 TL olmak üzere 30 Eylül 2017 itibarıyla toplam 2.586.763 TL üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır (30 Eylül 2016: 2.219.886).

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

29.1. Kredi riski

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2017	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	3.883.548	-	101.607	24.244.667	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.883.548	-	101.607	24.244.667	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	12.835.922	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.835.922)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	38.516	4.317.802	-	24.608	1.946.268	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
B) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.516	4.317.802	-	24.608	1.946.268	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	6.861.167	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.861.167)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

29.2. Likidite riski

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	259.518.976	297.256.099	11.607.111	43.935.511	241.713.478	-
Ticari borçlar	10.544.322	10.544.322	10.544.322	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.925.491	1.925.491	1.925.491	-	-	-
Toplam	271.988.789	309.725.912	24.076.924	43.935.511	241.713.478	-

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	193.438.739	223.166.930	14.581.439	30.281.508	178.303.983	-
Ticari borçlar	17.405.074	17.405.074	17.405.074	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.231.537	2.231.537	1.768.127	-	463.410	-
Toplam	213.075.350	242.803.541	33.754.640	30.281.508	178.767.393	-

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

29.3. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları ve Avro bazında, borçlanmasını da ağırlıklı olarak Avro bazında yapmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	30 Eylül 2017 (TL tutarı)	31 Aralık 2016 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	23.541.643	1.526.055
Toplam yabancı para pasifler	(260.802.966)	(193.976.397)
Net pozisyon	(237.261.323)	(192.450.342)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2017			31 Aralık 2016		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	584.015	2.074.478	ABD Doları	338.679	1.191.878
	Avro	5.120.495	21.467.165	Avro	90.077	334.177
Toplam			23.541.643			1.526.055
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	(35.130.399)	(147.280.686)	Avro	(21.101.518)	(78.284.521)
Banka kredileri	ABD Doları	(31.597.728)	(112.238.290)	ABD Doları	(32.721.703)	(115.154.218)
Ticari borçlar	ABD Doları	(121.612)	(431.977)	ABD Doları	-	-
Ticari borçlar	Avro	(66.076)	(277.019)	Avro	-	-
Diğer borçlar	Avro	(117.160)	(491.182)	Avro	(118.160)	(438.363)
Diğer borçlar	ABD Doları	(23.595)	(83.812)	ABD Doları	(28.215)	(99.295)
Toplam			(260.802.966)			(193.976.397)
Net pozisyon			(237.261.323)			(192.450.342)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2017

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(11.067.960)	11.067.960
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(11.067.960)	11.067.960
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(12.658.172)	12.658.172
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(12.658.172)	12.658.172

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2016

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(11.406.164)	11.406.164
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(11.406.164)	11.406.164
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(7.838.871)	7.838.871
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(7.838.871)	7.838.871

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	24.185.126	1.549.940
<i>Vadeli mevduat</i>	24.185.126	1.549.940
Finansal yükümlülükler	84.770.327	-
<i>Banka kredileri</i>	84.770.327	-

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat - TL	%6,75-%8,00	%6,00-%6,75
Vadeli mevduat - ABD Doları	%0,60	%0,35
Vadeli mevduat - Avro	%0,10	-
Finansal borçlar - Avro	Euribor + %4,75	Euribor + %4,75
Finansal borçlar - ABD Doları	Libor + %5,35	Libor + %5,35
Finansal borçlar - Avro	%6,00	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

29.4. Sermaye yönetimi

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

30. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Ticari alacaklar

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

Finansal yatırımlar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve diğer borçlar

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

Sabit ve değişken faiz oranına sahip uzun vadeli ABD Doları ve Avro cinsinden kredilerin 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Kayıtlı değer</u>		<u>Gerçeğe uygun değer</u>	
<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
259.518.976	193.438.739	259.431.020	194.388.097

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

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

<u>30 Eylül 2017</u>	<u>1. Sıra</u>	<u>2. Sıra</u>	<u>3. Sıra</u>	<u>Toplam</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	156.661.587	921.059.047	1.077.720.634
Toplam	-	156.661.587	921.059.047	1.077.720.634
<u>31 Aralık 2016</u>	<u>1. Sıra</u>	<u>2. Sıra</u>	<u>3. Sıra</u>	<u>Toplam</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	155.781.500	868.228.645	1.024.010.145
Toplam	-	155.781.500	868.228.645	1.024.010.145

(*) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 3.877.036 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımları, maliyet değerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılarak, maliyet bedelinden izlenmektedir (31 Aralık 2016: 4.598.645 TL) (Not 10).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

32. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Gebze Center Ek Binalar ve Otel Projesi” kapsamında yapımı tamamlanan “Hyatt House Gebze” oteli 1 Kasım 2017 tarihi itibariyle açılmıştır.

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a,b,c ve d” bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24.245.018	1.946.926
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.077.720.634	1.024.010.145
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		9.950.496	15.927.610
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.111.916.148	1.041.884.681
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	259.518.976	193.438.739
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	838.020.493	826.592.304
Diğer Kaynaklar		14.376.679	21.853.638
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.111.916.148	1.041.884.681

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	24.244.667	1.946.268
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	146.632	186.848
K Üzerinde proje geliştirilecek mükîyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%96,92	%98,28
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%2,18	%0,19
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%30,99	%23,42
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%2,18	%0,19
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	-	-

.....