

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### **Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu (bilançosu) ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

### *Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

2. Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **Görüş**

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Raporlar**

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 15 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



**Engin Çubukçu, SMMM  
Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 15 Şubat 2017**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>5-51</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6-21
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	22
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 KISA / UZUN 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 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER .....	38
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	38
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	39
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.....	40-41
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	42-46
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR .....	47-48
NOT 31 ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	48
NOT 32 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	49-51

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>7.653.144</b>	<b>40.639.706</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.946.926	37.249.535
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,28	38.516	7.694
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.317.802	3.103.930
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	24.608	1.126
Peşin ödenmiş giderler	8	106.197	108.860
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	159.714	103.210
Diğer dönen varlıklar	16	1.059.381	65.351
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.034.231.537</b>	<b>788.713.660</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.024.010.145	772.197.424
Maddi duran varlıklar	11	772.643	1.017.630
Maddi olmayan duran varlıklar	12	157.766	167.216
Peşin ödenmiş giderler	8	9.279.279	15.319.686
Diğer duran varlıklar	16	11.704	11.704
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.041.884.681</b>	<b>829.353.366</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>57.089.362</b>	<b>29.278.536</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	35.875.468	20.555.723
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,28	729.681	793.694
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	16.675.393	4.411.378
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	50.778	38.360
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	126.763	154.891
Ertelenmiş gelirler	8	310.642	349.700
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.730.051	1.872.734
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.590.586	1.102.056
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>158.203.015</b>	<b>66.155.715</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	157.563.271	65.823.309
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	463.410	250.862
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	176.334	81.544
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>826.592.304</b>	<b>733.919.115</b>
Ödenmiş sermaye	18	239.000.331	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Paylara ilişkin primler	18	249.751.377	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(85.977)	(2.189)
Geri alınmış paylar	18	(3.984.585)	-
Geçmiş yıl karları		283.014.860	205.413.344
Net dönem karı		58.650.926	77.601.516
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.041.884.681</b>	<b>829.353.366</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	19	64.186.519	53.965.158
Satışların maliyeti (-)	19	(8.214.218)	(8.102.009)
<b>Brüt kar</b>		<b>55.972.301</b>	<b>45.863.149</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(10.090.069)	(5.446.862)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	55.763.919	48.549.204
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	21	(6.424.200)	(679.131)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>95.221.951</b>	<b>88.286.360</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	-	436.994
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	(690.290)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>95.221.951</b>	<b>88.033.064</b>
Finansman gelirleri	23	3.210.464	11.657.149
Finansman giderleri (-)	24	(39.781.489)	(22.088.697)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar</b>		<b>58.650.926</b>	<b>77.601.516</b>
Vergi geliri / (gideri)	26	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</b>		<b>58.650.926</b>	<b>77.601.516</b>
<b>Diğer kapsamlı (gider)/gelir</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(83.788)	(22.815)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>58.567.138</b>	<b>77.578.701</b>
Pay başına kazanç	27	0,247	0,325

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 VE 2015 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	
<b>1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>227.208.155</b>	<b>223.452.917</b>	<b>20.626</b>	<b>245.372</b>	<b>-</b>	<b>153.585.099</b>	<b>51.828.245</b>	<b>656.340.414</b>
Transferler	-	-	-	-	-	51.828.245	(51.828.245)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(22.815)	-	-	-	77.601.516	77.578.701
<b>31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>227.208.155</b>	<b>223.452.917</b>	<b>(2.189)</b>	<b>245.372</b>	<b>-</b>	<b>205.413.344</b>	<b>77.601.516</b>	<b>733.919.115</b>
<b>1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>227.208.155</b>	<b>223.452.917</b>	<b>(2.189)</b>	<b>245.372</b>	<b>-</b>	<b>205.413.344</b>	<b>77.601.516</b>	<b>733.919.115</b>
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	-	-	(83.788)	-	-	-	58.650.926	58.567.138
<b>31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>239.000.331</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(85.977)</b>	<b>245.372</b>	<b>(3.984.585)</b>	<b>283.014.860</b>	<b>58.650.926</b>	<b>826.592.304</b>

(\*) Bakınız: Dipnot 3, Dipnot 18.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>51.750.050</b>	<b>27.383.527</b>
<b>Dönem karı</b>	<b>58.650.926</b>	<b>77.601.516</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>(13.149.771)</b>	<b>(37.492.688)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20 285.734	417.644
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.667.701	868.862
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	6.542.685	(216.033)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	20 (54.651.571)	(48.023.077)
Diğer değer düşüklükleri ile ilgili düzeltmeler	-	690.290
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	31.005.680	8.769.626
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>6.911.361</b>	<b>(11.320.847)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(7.256.594)	(181.225)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	12.200.002	3.428.165
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	1.967.953	(14.567.787)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)	4.969.054	(14.700.398)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış	(3.001.101)	132.611
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>52.412.516</b>	<b>28.787.981</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15 (662.466)	(1.404.454)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(56.127.447)</b>	<b>(19.475.236)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (56.096.150)	(27.526.923)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	-	7.713.127
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	1.930
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(31.297)	(100.364)
-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11 (19.837)	(78.680)
-Maddi olmayan varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (11.460)	(21.684)
Alınan faiz	22 -	436.994
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(30.963.976)</b>	<b>(17.914.144)</b>
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(23.197.888)	(17.293.129)
Ödenen faiz	(6.545.949)	(4.345.179)
Alınan faiz	2.764.446	3.724.164
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	(3.984.585)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>	<b>(35.341.373)</b>	<b>(10.005.853)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	239.252	932.248
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış</b>	<b>(35.102.121)</b>	<b>(9.073.605)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	37.048.973	46.122.578
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4 1.946.852</b>	<b>37.048.973</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 artırmaya 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.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2016 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2015 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	15,43
Diğer Halka Açık Kısım	B	Hamiline	84,55	83,74
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket’in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yüksek Lisans	6	3
Lisans	7	8
Diğer	2	3
	<b>15</b>	<b>14</b>

#### Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 15 Şubat 2017 tarihinde onaylanmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 15 Şubat 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 (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) 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, KGK 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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*

31 Aralık 2016 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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2016 ve 2015 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.

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

	<b>Ekspertiz raporu tarihi</b>	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>İskonto oranı (*)</b>	<b>Yıllık kira artış oranı</b>	<b>Kapitalizasyon oranı</b>	<b>Emsal m<sup>2</sup> değeri TL (tam)</b>
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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	<b>Ekspertiz raporu tarihi</b>	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>İskonto oranı (*)</b>	<b>Yıllık kira artış oranı</b>	<b>Kapitalizasyon oranı</b>	<b>Emsal m<sup>2</sup> değeri TL (tam)</b>
Antalya 2000 Plaza	29 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	2.047
Gebze Center Alışveriş Merkezi						
Otel ve Ek Binalar Projesi (**)	31 Aralık 2015	Maliyet yöntemi	-	-	-	-
Doğuş Center Maslak	29 Aralık 2015	Gelir indirgeme	%10,50	%3,00	%7,00	-

(\*) 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 ayrıştırlanamamıştır.

#### Antalya 2000 Plaza

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 2015 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 m<sup>2</sup> 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 31 Aralık 2016 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 (31 Aralık 2015: 14.285.000 TL’dir).

#### Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no’lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m<sup>2</sup> alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi ve Otel ve ek binalar projesi ve 24 no’lu parsel üzerinde kain toplam 1.800 m<sup>2</sup> 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 (31 Aralık 2015: 489.002.000 TL’dir).

#### Doğuş Center Maslak

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no’lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m<sup>2</sup> alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

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 (31 Aralık 2015: 265.205.000 TL'dir).

##### Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi 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 m<sup>2</sup>'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.

##### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2016 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

###### 2.3.1. Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

###### a) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, "Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış metodlarına ilişkin değişiklik,
  - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
  - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
  - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 “Maddi duran varlıklar” ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1 “Finansal tabloların sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

##### ***b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:***

- 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 TMSK’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. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 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 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan 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.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat’ daki değişiklikler; 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. TMSK, 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. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar 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 kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK 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 TMSK’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 kiralaayanlar 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 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 opsiyonu 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 halihazırda 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.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
  - 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 kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
  - 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 değişiklik.
- 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.

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

##### 2.4 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2015 tarihli finansal bilgiler ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2015 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.

###### 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, olduğu 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

###### 2.5.3. 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 gerçekleştirilmesi 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.

###### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

###### 2.5.6. 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 oluşturdukları 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.

###### **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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

###### **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 değerlendirilmesi 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.

###### **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.

## **DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 ARALIK 2016 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)**

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

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

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

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

##### **Ticari alacaklar**

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

##### **İlişkili taraflardan alacaklar**

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

##### **ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**

##### **Finansal borçlar**

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

##### **Ticari ve diğer borçlar**

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

###### 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 değişimin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
ABD Doları	3,5192	2,9076
Avro	3,7099	3,1776

##### 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 sayıdır. 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 artırmaktadırlar. 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

###### 2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

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

###### 2.5.12. Kiralama işlemleri

###### Finansal kiralama

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

###### Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.5.13. İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

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.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

###### 2.5.16. 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 4.297 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2015: 3.828 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, 31 Aralık 2016 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL tavan tutarı (31 Aralık 2015: 4.092 TL) kullanılmıştır.

###### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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; 11.792.176 TL tutarında sermaye artırımının yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Sermaye artırımının neticesinde yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

	<b>31 Aralık 2016</b>
Doğuş Holding	224.840.228
Diğer	14.160.103
<b>Toplam</b>	<b>239.000.331</b>

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 19).

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.

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Kasa	658	1.129
Bankalar-Vadesiz mevduat	396.328	132.409
Bankalar-Vadeli mevduat	1.549.940	37.115.997
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>1.946.926</b>	<b>37.249.535</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(74)	(200.562)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>1.946.852</b>	<b>37.048.973</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

##### Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Avro	334.062	97.108
TL	62.266	35.301
<b>Toplam</b>	<b>396.328</b>	<b>132.409</b>

##### Vadeli Mevduat

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

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
<b>Toplam</b>	<b>1.549.940</b>		

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	14.692.202	13,00	12 Ocak 2016
TL	12.036.006	13,00	12 Ocak 2016
ABD Doları	4.716.430	2,00	2 Şubat 2016
TL	2.840.584	7,50	4 Ocak 2016
TL	2.830.775	10,00	4 Ocak 2016
<b>Toplam</b>	<b>37.115.997</b>		

#### 5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	35.875.468	20.555.723
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>35.875.468</b>	<b>20.555.723</b>
Uzun vadeli banka kredileri	157.563.271	65.823.309
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>	<b>157.563.271</b>	<b>65.823.309</b>
<b>Toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>193.438.739</b>	<b>86.379.032</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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
				<b>193.438.739</b>

31 Aralık 2015	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor + 4,75	Avro	6.468.946	20.555.723
Uzun vadeli banka kredileri	Euribor + 4,75	Avro	20.714.788	65.823.309
				<b>86.379.032</b>

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	11.178.969	4.225.012
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	38.516	13.889
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(6.861.167)	(1.121.082)
İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Not 28)	-	(6.195)
<b>Dönem sonu itibarıyla bakiye</b>	<b>4.356.318</b>	<b>3.111.624</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>(1.127.277)</b>	<b>(970.417)</b>
İlaveler	(6.011.900)	(581.650)
Çıkışlar	278.010	424.790
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>(6.861.167)</b>	<b>(1.127.277)</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara borçlar (*)	16.675.393	4.411.378
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	729.681	793.694
<b>Toplam</b>	<b>17.405.074</b>	<b>5.205.072</b>

(\*) İlişkili olmayan taraflara ticari borçların 2.261.978 TL’si tedarikçilere olan borçlardan ve 14.413.415 TL’si Gebze’de yapılan ek projeye ilişkin yüklenici firmaya ödenecek tutardan oluşmaktadır.

#### Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ticari borcu yoktur (31 Aralık 2015: Yoktur).

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 24.608 TL’dir (31 Aralık 2015: 1.126 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili olmayan taraflara diğer borçlarının 99.294 TL tutarındaki kısmı alman depozito ve teminatlardan ve 27.469 TL tutarındaki kısmı diğer borçlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 154.891 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in uzun vadeli diğer borçları 463.410 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 250.862 TL).

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

##### *Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler*

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	96.869	96.869
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	9.328	11.991
<b>Toplam</b>	<b>106.197</b>	<b>108.860</b>

##### *Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler*

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen avanslar (*)	8.965.843	15.021.116
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	201.436	298.570
Diğer	112.000	-
<b>Toplam</b>	<b>9.279.279</b>	<b>15.319.686</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

##### *Kısa vadeli ertelenmiş gelirler*

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek aylara ait gelirler (**)	310.642	349.700
<b>Toplam</b>	<b>310.642</b>	<b>349.700</b>

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

#### 9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	159.714	103.210
<b>Toplam</b>	<b>159.714</b>	<b>103.210</b>

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.019.411.500	768.492.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.598.645	3.705.424
<b>Toplam</b>	<b>1.024.010.145</b>	<b>772.197.424</b>

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

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
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2016	141.074.000
<b>Toplam</b>			<b>1.019.411.500</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2015	14.285.000
Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi	“Maliyet yaklaşımı”	31 Aralık 2015	489.002.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2015	265.205.000
<b>Toplam</b>			<b>768.492.000</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Dönem başı - 1 Ocak	768.492.000	690.318.000
Girişler (*)	196.267.929	462.288
Transferler (**)	-	29.688.635
Değer artışı	54.651.571	48.023.077
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.019.411.500</b>	<b>768.492.000</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere girişlerin 141.065.000 TL’lik kısmı; kısmi bölünme işlemiyle Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.’den devralınan Etiler bağımsız bölümlere ilişkin olup, söz konusu gayrimenkul birleşme hükümleri çerçevesinde, 11 Mayıs 2016 tarihindeki kısmi bölünme raporunda hesaplanmış olan pazar değeri ile 6 Eylül 2016 tarihinde mali tablolara kayıt edilmiştir. Girişlerin kalan kısmının 54.628.038 TL si Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar Projesi kapsamında yapılan yatırım harcamalarından, 574.891 TL’si de AVM lere ilişkin yapılan yatırım harcamalarından oluşmaktadır.

(\*\*) 29.688.635 TL tutarındaki transferler, Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihine kadar yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı Gebze Otel ve Ek Binalar Projesi’ne ilişkin yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transferleri içermektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda Gebze Center AVM ile Otel ve Ek Binalar Projesi birlikte değerlemeye tabi tutulmuş olduğundan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gebze Center AVM	Avro	101.246.668	91.077.144
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	42.520.000	34.355.942
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	18.528.129	-
Antalya 2000 Plaza	Avro	3.208.168	2.192.415
<b>Toplam (***)</b>		<b>165.502.965</b>	<b>127.625.501</b>

(\*\*\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 613.999.450 TL’dir (31 Aralık 2015: 405.542.792 TL).

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Yapılmakta olan yatırımlar	3.705.424	893.221	-	4.598.645
<b>Toplam</b>	<b>3.705.424</b>	<b>893.221</b>	<b>-</b>	<b>4.598.645</b>

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Yapılmakta olan yatırımlar	3.845.714	550.000	(690.290)	3.705.424
<b>Toplam</b>	<b>3.845.714</b>	<b>550.000</b>	<b>(690.290)</b>	<b>3.705.424</b>

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değerinin 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 başlanılması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaa başlanılması kararı alınmıştır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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.

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 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, hukuki süreç devam etmektedir.

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. Avukat'tan alınan görüşe göre, bu davanın hali hazırdaki Gebze Center Otel ve Ek Binalar Projesi için alınmış olan inşaat ruhsatına müktesep 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.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Demirbaşlar	2.719.312	19.837	-	2.739.149
Birikmiş itfa payları	(1.701.682)	(264.824)	-	(1.966.506)
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.017.630</b>			<b>772.643</b>

  

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Demirbaşlar	2.818.389	78.680	(177.757)	2.719.312
Birikmiş itfa payları	(1.479.458)	(398.051)	175.827	(1.701.682)
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.338.931</b>			<b>1.017.630</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

#### 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Haklar	291.757	11.460	-	303.217
Birikmiş itfa payları	(124.541)	(20.910)	-	(145.451)
<b>Net defter değeri</b>	<b>167.216</b>			<b>157.766</b>

  

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Haklar	270.073	21.684	-	291.757
Birikmiş itfa payları	(104.948)	(19.593)	-	(124.541)
<b>Net defter değeri</b>	<b>165.125</b>			<b>167.216</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler	186.848	268.125
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ’ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>186.848</b>	<b>268.125</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %0,02’dir (31 Aralık 2015: %0,04).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflara, 2.473.933 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 889.195 TL).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL (*)	31.886.256	31.886.256	31.775.509	31.775.509
Avro (**)	1.980.200	7.346.344	2.024.639	6.433.494
ABD Doları (**)	364.450	1.282.572	71.730	208.562
		<b>40.515.172</b>		<b>38.417.565</b>

(\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket Gebze Center Ek Binalar ve Otel projesine ilişkin olarak yüklenici Şirket'ten 31.500.000 TL tutarında avans teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2015: 31.500.000 TL).

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

#### 14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek SGK primleri	50.499	38.079
Personele borçlar	279	281
<b>Toplam</b>	<b>50.778</b>	<b>38.360</b>

#### 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 tutarıdır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Personel prim karşılığı	1.200.000	1.500.000
İzin karşılığı	530.051	372.734
<b>Toplam</b>	<b>1.730.051</b>	<b>1.872.734</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>372.734</b>	<b>396.302</b>
Dönem içindeki artış/(azalış)	157.317	(23.568)
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>530.051</b>	<b>372.734</b>

Personel prim karşılığının 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Dönem içi ödemeler	(662.466)	(1.404.454)
Konusu kalmayan karşılıklar	(535.000)	-
İlaveler	897.466	404.454
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.500.000</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatları karşılığı	176.334	81.544
<b>Toplam</b>	<b>176.334</b>	<b>81.544</b>

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 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 4.426 TL (1 Ocak 2016: 4.092 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişkideki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İskonto oranı	%4,72	%4,72
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6,00	%6,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%98	%98

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>1 Ocak</b>	<b>81.544</b>	<b>73.998</b>
Hizmet maliyeti	6.517	12.756
Faiz maliyeti	4.485	6.771
Aktüeryal kayıp	83.788	22.815
Dönem içinde yapılan ödemeler	-	(34.796)
<b>31 Aralık</b>	<b>176.334</b>	<b>81.544</b>

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

##### *Diğer dönen varlıklar*

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
KDV alacağı	822.183	-
İş avansları	237.198	65.351
<b>Toplam</b>	<b>1.059.381</b>	<b>65.351</b>

##### *Diğer duran varlıklar*

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 11.704 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 11.704 TL).

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	812.546	552.056
Gider tahakkukları	778.040	550.000
<b>Toplam</b>	<b>1.590.586</b>	<b>1.102.056</b>

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

Yoktur.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 239.000.331 TL’dir (31 Aralık 2015: 227.208.155 TL).

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	0,78	1.874.850	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	14,67	35.052.950	15,43
Diğer Halka Açık Kısım (*)	B	Hamiline	202.072.531	84,55	190.280.355	83,74
<b>Toplam</b>			<b>239.000.331</b>	<b>100</b>	<b>227.208.155</b>	<b>100</b>

(\*) 31 Aralık 2016 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 187.912.428 TL’si Doğuş Holding A.Ş.’ye ve 1.095.653 TL’si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.’e aittir.

##### 18.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2016 ve 2015 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.

##### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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, 31 Aralık 2016 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 96.218.451 TL ve 1.511.361 TL’dir.

#### 18.5 Paylara ilişkin primler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Paylara ilişkin primler	249.751.377	223.452.917
<b>Toplam</b>	<b>249.751.377</b>	<b>223.452.917</b>

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Geri alınmış paylar	3.984.585	-
<b>Toplam</b>	<b>3.984.585</b>	<b>-</b>

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.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kira gelirleri	64.186.519	53.883.534
Diğer gelirler	-	81.624
<b>Toplam</b>	<b>64.186.519</b>	<b>53.965.158</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ortak alan giderleri	4.912.669	4.897.758
Emlak vergisi giderleri	3.301.549	3.204.251
<b>Toplam</b>	<b>8.214.218</b>	<b>8.102.009</b>

#### 20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personel giderleri	5.037.435	3.771.073
Sosyal sorumluluk projesi giderleri (*)	3.000.000	-
Seyahat ve araç kira giderleri	419.040	366.880
Vergi, resim ve harç giderleri	410.758	315.017
Danışmanlık giderleri	304.215	101.099
Amortisman ve tükenme giderleri	285.734	417.644
Merkez ofis giderleri	185.410	159.058
Yazılım giderleri	113.381	43.555
BİST giderleri	70.659	72.399
Haberleşme giderleri	33.888	44.802
Üyelik ve aidat giderleri	16.845	12.517
Diğer	212.704	142.818
<b>Toplam</b>	<b>10.090.069</b>	<b>5.446.862</b>

(\*) 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.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	54.651.571	48.023.077
Konusu kalmayan karşılıklar	813.010	424.790
Kur farkı gelirleri	23.976	19.040
Diğer	275.362	82.297
<b>Toplam</b>	<b>55.763.919</b>	<b>48.549.204</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Şüpheli alacak gideri	6.011.900	581.650
Kur farkı gideri	310.441	97.481
Diğer	101.859	-
<b>Toplam</b>	<b>6.424.200</b>	<b>679.131</b>

#### 22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerinden elde edilen faiz geliri	-	436.994
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>436.994</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	690.290
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>690.290</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faiz gelirleri	2.563.958	3.677.468
Kur farkı gelirleri	646.506	7.979.681
<b>Toplam</b>	<b>3.210.464</b>	<b>11.657.149</b>

#### 24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kur farkı giderleri	32.835.233	16.970.931
Kredi faiz giderleri	6.231.659	4.546.330
Kredi komisyon giderleri	710.112	564.665
Diğer	4.485	6.771
<b>Toplam</b>	<b>39.781.489</b>	<b>22.088.697</b>

#### 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.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Net dönem karı	58.650.926	77.601.516
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	237.759.231	239.000.331
Hisse başına kazanç	0,247	0,325

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b><i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i></b>		
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	-
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	-	7.694
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	6.195
<b><i>İlişkili taraflardan şüpheli ticari alacaklar:</i></b>		
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	(6.195)
<b>Toplam</b>	<b>38.516</b>	<b>7.694</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b><i>İlişkili taraflara borçlar:</i></b>		
Doğuş Holding A.Ş.	486.129	267.824
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	226.441	494.263
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.111	12.667
Antur Turizm A.Ş.	-	10.812
Doğuş Avenu Dış Ticaret A.Ş.	-	8.128
<b>Toplam</b>	<b>729.681</b>	<b>793.694</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.’de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b><i>Bankalar - vadesiz mevduat</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.625	48.958
<b><i>Bankalar - vadeli mevduat</i></b>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	1.348.907	7.557.014

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Kira gelirleri</b>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	14.345.916	12.876.223
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	7.303.322	6.536.191
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.031.470	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	786.851	849.083
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	395.153	392.639
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	38.516	514.778
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	35.843	33.854
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	15.238	13.490
Doğuş Holding A.Ş.	16.870	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	4.412	-
<b>Toplam</b>	<b>23.973.591</b>	<b>21.216.258</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	421.523	228.443
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	290.616	226.989
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	209.299	226.968
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	104.849	170.724
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	91.017	34.635
Antur Turizm	84.441	122.628
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	35.250	5.250
Kral Pop Medya Hizmetleri A.Ş.	-	136.500
Kraltv Radyo Ve Televizyon Yayın A.Ş.	-	62.500
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	-	30.788
Garanti Portfoy Yönetimi	-	13.842
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	-	1.802
<b>Toplam</b>	<b>1.236.995</b>	<b>1.261.069</b>

##### Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.669.242	2.277.563
<b>Toplam</b>	<b>2.669.242</b>	<b>2.277.563</b>

##### Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	299.059	581.288
------------------------------	---------	---------

Şirket’in satış gelirlerinin %37’si (31 Aralık 2015: %40) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

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

31 Aralık 2016 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirket’in direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödediği ücretler toplamı 2.852.844 TL’dir (31 Aralık 2015: 3.329.132 TL).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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

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.

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

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		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>38.516</b>	<b>4.317.802</b>	<b>-</b>	<b>24.608</b>	<b>1.946.268</b>	<b>-</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A) 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	-	-	-	-	-	-

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>7.694</b>	<b>3.103.930</b>	<b>-</b>	<b>1.126</b>	<b>37.248.406</b>	<b>-</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.694	3.103.930	-	1.126	37.248.406	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	6.195	1.121.082	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	6.195	1.121.082	-	-	-	-
- 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 yaşaması riskidir.

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

#### Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
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	-
<b>Toplam</b>	<b>213.075.350</b>	<b>242.803.541</b>	<b>33.754.640</b>	<b>30.281.508</b>	<b>178.767.393</b>	<b>-</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 2015	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	86.379.032	95.341.579	11.503.813	11.301.492	72.536.274	-
Ticari borçlar	5.205.072	5.205.072	5.205.072	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.546.169	1.546.169	1.295.307	-	250.862	-
<b>Toplam</b>	<b>93.130.273</b>	<b>102.092.820</b>	<b>18.004.192</b>	<b>11.301.492</b>	<b>72.787.136</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: 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.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2016 (TL tutarı)	31 Aralık 2015 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	1.526.055	4.813.637
Toplam yabancı para pasifler	(193.976.397)	(86.614.846)
<b>Net pozisyon</b>	<b>(192.450.342)</b>	<b>(81.801.209)</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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)

*Döviz bazında ayrıntılı;*

	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	338.679	1.191.878	ABD Doları	1.622.104	4.716.430
	Avro	90.077	334.177	Avro	30.592	97.207
<b>Toplam</b>			<b>1.526.055</b>			<b>4.813.637</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	ABD Doları	(32.721.703)	(115.154.218)	ABD Doları	-	-
Banka kredileri	Avro	(21.101.518)	(78.284.521)	Avro	(27.183.734)	(86.379.032)
Diğer borçlar	Avro	(118.160)	(438.363)	Avro	(74.211)	(235.814)
Diğer borçlar	ABD Doları	(28.215)	(99.295)	ABD Doları	-	-
<b>Toplam</b>			<b>(193.976.397)</b>			<b>(86.614.846)</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>(192.450.342)</b>			<b>(81.801.209)</b>

#### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

##### 31 Aralık 2016

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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 2015

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	471.643	(471.643)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+ 2)</b>	<b>471.643</b>	<b>(471.643)</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(8.651.764)	8.651.764
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki (1+ 2)</b>	<b>(8.651.764)</b>	<b>8.651.764</b>

#### **Faiz oranı riski**

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	1.549.940	37.115.997
Vadeli mevduat	1.549.940	37.115.997

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduat - TL	%6,00-%6,75	%7,50-%13,00
Vadeli mevduat - ABD Doları	%0,35	%2,00
Finansal borçlar - Avro	Euribor + %4,75	Euribor + %4,75
Finansal borçlar - ABD Doları	Libor + %5,35	-

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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.

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

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

Değişken faiz oranına sahip uzun vadeli ABD Doları ve Avro cinsinden kredilerin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kayıtlı değer</b>		<b>Gerçeğe uygun değer</b>	
<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
193.438.739	86.379.032	194.388.097	86.527.155

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 30. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### *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:

<b>31 Aralık 2016</b>	<b>1. Sıra</b>	<b>2. Sıra</b>	<b>3. Sıra</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	155.781.500	868.228.645	1.024.010.145
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>155.781.500</b>	<b>868.228.645</b>	<b>1.024.010.145</b>
<b>31 Aralık 2015</b>	<b>1. Sıra</b>	<b>2. Sıra</b>	<b>3. Sıra</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	14.285.000	757.912.424	772.197.424
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>14.285.000</b>	<b>757.912.424</b>	<b>772.197.424</b>

(\*) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 4.598.645 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımları, maliyet değerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılarak, maliyet bedelinden izlenmektedir (31 Aralık 2015: 3.705.424 TL) (Not 10).

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

Yoktur.

## **DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **32. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

- i. Şirket yatırımı devam etmekte olan Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi finansmanında kullanılmak üzere ilk iki yıl anapara geri ödemesiz, toplam 5 yıl vadeli 3 ayda bir faiz ödemeli, 20.000.000 Avro tutarında kredi kullanmıştır. Kullanılan kredinin yıllık faiz oranı %6’dır.
- ii. Şirket, 7 Aralık 2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında; Gebze Center ve Doğuş Center Maslak’daki kiracılardan gelen talepler üzerine mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları ve Avro bazlı TL karşılığı kira bedelleri için 1 Ocak - 31 Mart 2017 tarihlerinde geçerli olmak üzere ABD Doları kurunu 3,20 Türk Lirası, Avro kurunu 3,30 Türk Lirası olarak belirlemiştir.
- iii. Şirket, 29 Aralık 2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında; Doğuş Center Etiler’deki kiracılardan gelen talepler üzerine mevcut kiracıların ödemekte olduğu ABD Doları karşılığı kira bedelleri için 1 Ocak - 31 Mart 2017 tarihlerinde geçerli olmak üzere ABD Doları kurunu 3,20 Türk Lirası olarak belirlemiştir.

#### **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.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2016 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	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.946.926	37.249.535
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.024.010.145	772.197.424
<b>C</b> İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>15.927.610</b>	<b>19.906.407</b>
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>1.041.884.681</b>	<b>829.353.366</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	193.438.739	86.379.032
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>İ</b> Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	826.592.304	733.919.115
<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>21.853.638</b>	<b>9.055.219</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>1.041.884.681</b>	<b>829.353.366</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.946.268	37.248.406
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	186.848	268.125
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mükilyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 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	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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	%98,28	%93,11
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,19	%4,49
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	%23,42	%11,81
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	%0,19	%4,49
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	-	-

.....