

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine
ait konsolide finansal tablolar ve bağımsız inceleme
raporu**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal tablolarla ilgili bağımsız inceleme raporu	1
Konsolide bilanço	2
Konsolide kapsamlı gelir tablosu	3
Konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Konsolide nakit akım tablosu	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 - 35

1 Ocak –31 Mart 2011 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız inceleme raporu

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ortakları'na

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi 'nin (Grup) ekte yer alan 31 Mart 2011 tarihli konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ilişkin konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide öz sermaye değişim tablosu ve konsolide nakit akım tablosu tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin kapsamı

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelere uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem konsolide finansal tablolarının, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına tüm önemli yönleriyle uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Görüşü etkilemeyen hususlar

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

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

Billur Demet Atan, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

12 Mayıs 2011
İstanbul, Türkiye

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibariyle
konsolide bilanço
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
	referansları		
Varlıklar			
Dönen varlıklar		19,265,772	16,749,615
Nakit ve nakit benzerleri	3	17,501,137	15,096,570
Ticari alacaklar	4	180,023	14,391
-Diğer ticari alacaklar		37,654	14,391
-İlişkili taraflardan alacaklar	22	142,369	-
Diğer alacaklar	5	116,181	115,812
Diğer dönen varlıklar	11	1,468,431	1,522,842
Duran varlıklar		159,641,660	159,636,818
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	158,994,765	158,994,765
Maddi duran varlıklar	7	132,085	157,629
Maddi olmayan duran varlıklar	8	40,297	9,911
Diğer duran varlıklar	11	11,348	11,348
Diğer alacaklar		463,165	463,165
-İlişkili taraflardan alacaklar	5, 22	463,165	463,165
Toplam varlıklar		178,907,432	176,386,433
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		1,691,305	1,348,082
Ticari borçlar	4	931,091	851,013
-Diğer ticari borçlar		910,364	837,152
-İlişkili taraflara borçlar	22	20,727	13,861
Diğer borçlar	5	20,234	31,653
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	63,832	60,286
Borç karşılıkları	10	609,011	365,282
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	67,137	39,848
Uzun vadeli yükümlülükler		1,134	923
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	1,134	923
Özkaynaklar		177,214,993	175,037,428
Ödenmiş sermaye	13	93,780,000	93,780,000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245,372	245,372
Geçmiş yıllar karları		81,012,056	71,300,570
Net dönem karı		2,177,565	9,711,486
Toplam kaynaklar		178,907,432	176,386,433

İlişikte 6 ile 35'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden	incelemeden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	31 Mart 2011	31 Mart 2010
	referansları		
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	14	2,889,577	2,353,627
Satışların maliyeti	14	(467,287)	(481,761)
Brüt kar		2,422,290	1,871,866
Genel yönetim giderleri	15	(622,876)	(511,575)
Diğer faaliyet gelirleri	16	55,678	28,359
Diğer faaliyet giderleri	16	(26,499)	(67,757)
Faaliyet karı		1,828,593	1,320,893
Finansal gelirler	17	350,159	557,096
Finansal giderler	18	(1,187)	(428,745)
Vergi öncesi kar		2,177,565	1,449,244
Dönem vergi gideri	20	-	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		2,177,565	1,449,244
Durdurulan faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı	19	-	-
Net dönem karı		2,177,565	1,449,244
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Toplam kapsamlı gelir		2,177,565	1,449,244
Hisse başına kazanç (TL)	21	0.0000232	0.0000155

İlişikte 6 ile 35'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide özkaynak değişim tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

	Sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	2,979,578	68,320,992	165,325,942
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	(2,979,578)	2,979,578	-
Dönem net karı	-	-	1,449,244	-	1,449,244
31 Mart 2010 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	1,449,244	71,300,570	166,775,186
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	9,711,486	71,300,570	175,037,428
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	(9,711,486)	9,711,486	-
Dönem net karı	-	-	2,177,565	-	2,177,565
31 Mart 2011 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	2,177,565	81,012,056	177,214,993

İlişikte 6 ile 35'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi**31 Mart 2011 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide nakit akım tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmiş	Bağımsız incelemeden geçmiş
		31 Mart 2011	31 Mart 2010
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Net dönem karı		2,177,565	1,449,244
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit ile net kar arasındaki mutabakat			
Amortisman ve itfa payları	15	27,151	17,518
Şüpheli alacak karşılık gideri	4	-	56,666
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	10	3,757	2,405
Borç karşılıkları	10	375,011	396,109
Faiz gelirleri	17	(278,618)	(66,230)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		2,304,866	1,855,712
Ticari alacaklar		(165,632)	276,151
Diğer alacaklar		(369)	8,935
Ticari borçlar		80,078	(83,471)
Diğer dönen ve duran varlıklar		54,411	356,908
Borç karşılıkları		(131,282)	(105,000)
Diğer borçlar ve yükümlülükler		15,870	(63,089)
İşletme faaliyetlerden sağlanan net nakit			
		2,157,942	2,246,146
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit hareketleri			
Maddi duran varlık alımları	7	-	(479)
Maddi olmayan duran varlık alımları	8	(31,993)	-
Tahsil edilen faizler		254,414	73,025
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		222,421	72,546
Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit hareketleri			
Finansal borçlarla ilgili ödemeler		-	(10,022,410)
Finansal faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit			
		-	(10,022,410)
Dönem içinde net nakit azalışı			
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri	3	2,380,363	(7,703,718)
31 Mart itibariyle nakit ve nakit benzerleri	3	15,071,524	16,339,930
31 Mart itibariyle nakit ve nakit benzerleri	3	17,451,887	8,636,212

İlişikte 6 ile 35'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Doğuş Holding A.Ş.	%51	%25.50
GE Capital Corporation	-	%25.50
Halka Açık Kısım	%49	%49.00
Toplam	100.00%	%100.00

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

Şirket ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, konut projesi geliştirmek üzere 22 Mart 2004 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi'ni ("Ortak Girişim") %50-50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. Bu projenin tamamlanmasıyla Ortak Girişim'in kuruluş sözleşmesinin hükümleri gereğince karşılıklı mutabakat çerçevesinde sona erdirilmesi öngörülmektedir.

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Doğuş Power Center, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi, No:4/23 34398 Maslak-Şişli/İstanbul

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygulanan muhasebe standartları

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Şirket ve Ortak Girişim'inin (bundan sonra bu şirketler "Grup" olarak anılacaktır) yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Mart 2010 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına (UMS)/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre hazırlayacaklardır. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UMS/UFRS' den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından ilan edilinceye kadar ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında UMSK tarafından yayımlanan UMS/UFRS'ler ile birebir aynı olan ve TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) /Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınmıştır.

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

Grup'un Tebliğ XI-29'a göre hazırlanmış 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosu 12 Mayıs 2011 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

2.1.2 İşlevsel ve sunum para birimi

Grup'un sunum para birimi TL olup, işlevsel para birimi ise aşağıdaki gibidir:

	İşlevsel para birimi
Şirket	TL
Ortak girişim	TL

2.1.3 Muhasebe tahminleri

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

Not 6– Yatırım amaçlı gayrimenkuller- Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen makul değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Kullanılan tahmin makul değer ile ilgilidir.

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

Not 9 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar- Şirket, kıdem tazminatını tahmin edilen enflasyon oranlarına ve personelin işten ayrılması veya işine son verilmesi ile ilgili Şirket'in kendi deneyimlerinden doğan bilgilere dayanarak ve hak kazanılan menfaatlerin bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak indirgenmiş net değerinden kaydedilmesini öngören aktüeryal metod kullanarak hesaplamakta ve mali tablolara yansıtılmaktadır.

2.1.4 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar ve UFRYK yorumları dışında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır.

UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)

Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir.

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

Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev yükümlülük olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarları karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynak olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Yeniden Düzenleme)

Bu yeniden düzenleme, devletin ya da işletmenin ilişkide olduğu devlet kontrolündeki kamu kuruluşlarının tek bir müşteri olarak nitelendirilip nitelendirmeyeceği hususunda işletmelerin yapması gereken değerlendirmeye ilişkindir. Grup, bu değerlendirmeyi yaparken söz konusu kuruluşlar arasındaki ekonomik bütünleşmenin kapsamını göz önünde bulundurmalıdır.

Mayıs 2010’da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli olacak değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldıran değişikliklerin 2008 de yeniden düzenlenen UFRS 3’ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

Ayrıca bu iyileştirme, mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların bileşenlerini ölçme seçeneklerinin (gerçeğe uygun değer ya da mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını sınırlamaktadır.

Sonuç olarak bu iyileştirme, bir işletmenin (bir işletme birleşme işleminin parçası olan) satın aldığı işletmenin (zorunlu ya da gönüllü) hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin muhasebeleştirilmesini zorunlu hale getirmektedir. Örneğin bedel ve birleşme sonrası giderlerin ayrıştırılması gibi.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu

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

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

Bu iyileştirme, UMS 27’nin UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Raporlama

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılmaması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır.

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları

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

Söz konusu standartlar, değişiklikler ve yorumların Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Araçlar ve Yükümlülükler, Sınıflandırma ve Açıklama

Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Ekim 2010'da UFRS 9'a yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüklerin ölçümünü etkilemektedir ve kredi riskine ilişkin olarak gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüğünün gerçeğe uygun değer değişimlerinin diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri –Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı (Değişiklik)

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

UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik),

Değişiklik 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (sekürütizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Bu değişiklik henüz AB tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.2.1 Konsolidasyon esasları

Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıklardaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	Şirket'in pay oranı (%)	
	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Ortak Girişim	50	50

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.

2.2.2 Netleştirme/Mahsup

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

2.2.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Kira gelirleri

Kira gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri tahakkuk esasına göre gelir kaydedilmektedir.

2.2.4 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşağıda anlatıldığı gibi maliyet değeri ile muhasebeleştirilmektedir.

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

2.2.5 Maddi duran varlıklar

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

Sonradan ortaya çıkan giderler

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

Amortisman

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

Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömürlerine yakındır;

Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.6 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.2.7. Borçlanma maliyetleri

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

2.2.8. Finansal araçlar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

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

Finansal borçlar

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

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

2.2.9 Kur değişiminin etkileri

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

Grup tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
ABD Doları	1.5483	1.5460
Avro	2.1816	2.0491

2.2.10 Hisse başına kazanç

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

2.2.11 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.12 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un 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, Grup, söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

2.2.13 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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

Şirket'in ara dönem konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları yukarıda özetlenen ve 1 Ocak 2011'dan itibaren geçerli olan yeni standartların ve değişikliklerin uygulanması dışında 31 Aralık 2010'da sona eren yıla ilişkin olarak hazırlanan yıllık finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlıdır.

2.2.14 Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde konsolide kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.2.15 İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - (ii) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
 - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- (b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması;
- (c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- (d) Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup'un hissedarları, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

2.2.16 Devlet teşvik ve yardımları

Yoktur.

2.2.17 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

2.2.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

- a) Tanımlanmış fayda planları

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

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

- b) Tanımlanmış katkı planları

Grup, çalışanları adına Sosyal Güvenlik Kurumu'na (Kurum) yasa ile belirlenmiş tutarlarda katkı payı ödemek zorundadır. Grup'un ödemekte olduğu katkı payı dışında çalışanına veya Kurum'a yapmak zorunda olduğu başka bir ödeme mecburiyeti yoktur. Bu katkı payları tahakkuk ettikleri tarihte giderleştirilmektedir.

Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla tavan tutarları sırasıyla 2,623 TL ve 2,517 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

Emeklilik planları

Grup'un personeline sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

2.2.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Bankalar – vadeli	17,430,850	15,087,523
Bankalar – vadesiz	66,804	8,439
Kasa	3,483	608
Bilançodaki nakit ve nakit benzerleri	17,501,137	15,096,570
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(49,250)	(25,046)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	17,451,887	15,071,524

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla Grup'a ait ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %3.50 olup ortalama vadesi 30 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %6-%8.40 arasında olup, %6 faiz oranı günlük vadeli, %8.4 ise 32 gün vadelidir. (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup'a ait ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %3.10 olup ortalama vadesi 30 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %8.5 olup günlük vadelidir.)

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

4. Ticari alacaklar / borçlar

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Ticari alacaklar	37,654	14,391
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	142,369	-
Şüpheli ticari alacaklar	225,416	231,416
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(225,416)	(231,416)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	180,023	14,391

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
1 Ocak itibarıyla	231,416	198,650
Dönem içinde ayrılan karşılık (Not 16)	-	56,666
Şüpheli alacak tahsilatı	(6,000)	-
Dönem sonu itibarıyla bakiye	225,416	255,316

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

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Diğer ticari borçlar	910,364	837,152
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	20,727	13,861
Toplam	931,091	851,013

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

5. Diğer alacaklar / borçlar

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22) (Duran varlıklar)	463,165	463,165
Diğer alacaklar (Dönen varlıklar)	116,181	115,812
Toplam	579,346	578,977

Grup'un diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Alınan depozito ve teminatlar	20,234	31,653
Toplam	20,234	31,653

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	155,550,001	155,550,001
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3,444,764	3,444,764
Toplam	158,994,765	158,994,765

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

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak	155,550,001	152,623,292
Girişler	-	-
Değer artışı/(azalışı)	-	-
Makul değer	155,550,001	152,623,292

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, DPC hariç olmak üzere, 1,646,151 Avro'dur. (31 Aralık 2010 - 2,176,541 ABD Doları). DPC üzerindeki sigorta değeri 35,432,612 Avro'dur. (31 Aralık 2010 - 39,537,914 ABD Doları).

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

31 Aralık 2010 sonrası yatırım amaçlı gayrimenkuller için yeni bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

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

31 Mart 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla şirket tarafından gelir-gider tablosu ile ilişkilendirilmiş gayrimenkul değer artışı veya azalışı yoktur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi gerçeğe uygun değeri üzerinden SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirket tarafından yapılmıştır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeler, coğrafik konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2011
Yapılmakta olan yatırımlar	3,444,764	-	-	3,444,764
Toplam	3,444,764	-	-	3,444,764

	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2010
Yapılmakta olan yatırımlar	3,438,264	-	-	3,438,264
Toplam	3,438,264	-	-	3,438,264

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

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

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

7. Maddi duran varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2011
Demirbaşlar	534,824	-	-	534.824
Özel maliyetler	593,207	-	-	593.207
	1,128,031	-	-	1,128,031

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2011	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Mart 2011
Demirbaşlar	(381,383)	(22,689)	-	(404,072)
Özel maliyetler	(589,019)	(2,855)	-	(591,874)
	(970,402)	(25,544)	-	(995,946)
Maddi duran varlıklar, net	157,629	(25,544)	-	132,085

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2010
Demirbaşlar	464,576	479	-	465,055
Özel maliyetler	593,999	-	(792)	593,207
	1,058,575	479	(792)	1,058,262

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2010	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Mart 2010
Demirbaşlar	(311,531)	(15,324)	-	(326,855)
Özel maliyetler	(584,854)	(1,713)	792	(585,775)
	(896,385)	(17,037)	792	(912,630)
Maddi duran varlıklar, net	162,190			145,632

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 369,302 ABD Doları (571,790 TL) (31 Aralık 2010 – 570,941 TL) tutarındadır. 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

8. Maddi olmayan duran varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2011
Haklar	97,938	31,993	-	129,931
	97,938	31,993	-	129,931

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2011	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Mart 2011
Haklar	(88,027)	(1,607)	-	(89,634)
	(88,027)	(1,607)	-	(89,634)

Maddi olmayan duran varlıklar, net	9,911			40,297
---	--------------	--	--	---------------

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2010
Haklar	95,040	-	-	95,040
	95,040	-	-	95,040

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2010	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Mart 2010
Haklar	(85,762)	(481)	-	(86,243)
	(85,762)	(481)	-	(86,243)

Maddi olmayan duran varlıklar, net	9,278			8,797
---	--------------	--	--	--------------

9. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalar 63,832 TL (31 Aralık 2010- 60,286 TL) tutarında kullanılmayan izin karşılığından oluşmakta olup, uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalar ise 1,134 TL (31 Aralık 2010 - 923 TL) kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
1 Ocak itibarıyla değer	923	229
Dönem içinde ödenen kıdem tazminatları	-	-
Dönem içindeki artış	211	15
Dönem sonu itibarıyla değer	1,134	244

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

9. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

Kullanılmayan izin karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla değer	60,286	31,716
Dönem içinde ödenen	-	-
Dönem içindeki artış	3,546	28,570
Dönem sonu itibarıyla değer	63,832	60,286

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

10. Borç karşılıkları

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla 609,011 TL tutarındaki borç karşılıkları, Şirket'in önceki ofisinin kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olarak açılan dava için ayrılan 234,000 TL ve 375,011 TL tutarındaki Doğuş Power Center emlak vergisinin ilk 3 aya isabet eden kısmı için ayrılan gider karşılığından oluşmaktadır. (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 365,282 TL tutarındaki borç karşılıkları, Şirket'in önceki ofisinin kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olarak açılan dava için ayrılan 235,282 TL tutarı ile 130,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır.)

11. Diğer dönen/duran varlıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Devreden katma değer vergisi (*)	1,014,365	1,488,887
Maddi duran varlık alımı ile ilgili verilen avanslar	400,000	-
İş avansları	23,130	-
Peşin ödenen giderler	18,444	18,265
Diğer	12,492	15,690
Toplam	1,468,431	1,522,842

(*) Devreden katma değer vergisinin 496,216 TL (31 Aralık 2010- 975,710 TL) tutarındaki kısmı 21 Mart 2000 tarihinde İstanbul Maslak'taki arsanın satın alımı ve bu arsada inşaatı biten "Doğuş Power Center" alışveriş merkezi projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından, 509,788 TL (31 Aralık 2010 - 509,788 TL) tutarındaki kısmı Ortak Girişim'in Ümraniye projesi kapsamında yapmış olduğu yatırım harcamalarından ve 8,361 TL'lik kısmı ise Ortak Girişim'in 2011 yılı içerisinde yaptığı diğer harcamalardan oluşmaktadır.

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

11. Diğer dönen/duran varlıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler (devamı)

Diğer yükümlülükler:

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

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	67,137	39,417
Diğer	-	431
	67,137	39,848

12. Ana ortaklık dışı paylar/ana ortaklık dışı kar zarar

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Doğuş GYO AŞ Ortak Girişimi adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderlerin, Şirket'in sahip olduğu %50 pay ile oransal olarak konsolidasyona dahil edildiği için ana ortaklık dışı paylar ve ana ortaklık dışı kar zarar oluşmamıştır.

13. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2011 tarihi itibariyle, Grup'un ödenmiş sermayesi 93,780,000 TL'dir (31 Aralık 2010-93,780,000 TL).

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle, Grup'un sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1,874,850 adet nama yazılı olan ve 91,905,150 adet hamiline yazılı olan toplam 93,780,000 adet hisseden meydana gelmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları sırasıyla, 16,530,404 TL ve 12,151,590 TL'dir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

14. Esas faaliyet gelirleri

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Kira gelirleri	2,867,024	2,317,461
Diğer	22,553	36,166
Satış gelirleri	2,889,577	2,353,627
İşletme giderleri	80,503	111,497
Diğer maliyetler	386,784	370,264
Satışların maliyeti	467,287	481,761

15. Pazarlama ve satış giderleri / genel yönetim giderleri

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Personel giderleri	286,641	191,319
Kira giderleri	65,174	29,448
İMKB giderleri	60,710	23,523
Vergi, resim ve harçlar	30,436	12,230
Taşıtlar giderleri	28,763	24,406
Amortisman ve tükenme giderleri	27,151	17,518
Danışmanlık giderleri	21,375	85,804
Merkez ofis giderleri	18,952	19,449
Üyelik ve aidat giderleri	14,756	14,990
Bilgisayar giderleri	8,887	9,132
Haberleşme giderleri	5,978	7,339
Karşılık giderleri	-	35,000
Diğer	54,053	41,417
	622,876	511,575

16. Diğer faaliyet gelirleri/giderleri

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

Diğer faaliyet gelirleri

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Şüpheli alacak tahsilat gelirleri	6,000	-
Sigorta tazmin gelirleri	-	8,029
Cari dönemde tahsil edilen geçmiş yıla ait giderler	4,258	6,492
Diğer	45,420	13,838
	55,678	28,359

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

16. Diğer faaliyet gelirleri/giderleri (devamı)

Diğer faaliyetlerden giderler

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Şüpheli alacak giderleri	-	56,666
Diğer	26,499	11,091
	26,499	67,757

17. Finansal gelirler

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Faiz gelirleri	278,618	66,230
Kur farkı gelirleri	71,541	490,866
	350,159	557,096

18. Finansal giderler

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Finansal borçlar kur farkı giderleri	1,187	391,798
Finansal borçlar faiz giderleri	-	34,059
Finansal kiralama borçları faiz giderleri	-	473
Diğer kur farkı giderleri	-	2,415
	1,187	428,745

19. Durdurulan faaliyetler

2011 yılı ara hesap döneminde ve 2010 yılı içinde Grubun durdurulan faaliyeti yoktur.

20. Vergiler

Şirket ve Ortak Girişim'in kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmalarından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirket ve Ortak Girişim'in kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

21. Hisse başına kazanç

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Net dönem karı	2,177,565	1,449,244
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	93,780,000,000	93,780,000,000
Hisse başına kazanç (TL)	0.0000232	0.0000155

22. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Grup'un ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl. A.Ş. (1)	100,000	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş. (1)	38,039	-
Doğuş Power Center Yöneticiliği (1)	4,330	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar:		
Ortak Girişim (*) (Not 6)	463,165	463,165
Toplam	605,534	463,165

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

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

İlişkili taraf alacak ve borçların kredi riski açıklamaları ve yaşlandırmaları ile ilgili bilgilere not 25'de yer verilmiştir.

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

22. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara borçlar:		
Doğuş Otomotiv Pazarlama ve Tic. A.Ş. (1)	11,702	3,652
Garanti Bilişim Teknoloji ve Ticaret A.Ş. (1)	5,371	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	3,654	3,654
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.		4,461
Doğuş Power Center Yöneticiliği(1)		2,094
Toplam	20,727	13,861

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ve onun bağlı ortaklığı olan Garanti Bank International'da bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi (1)	17,430,850	14,912,477
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	64,135	154,253
Toplam	17,494,985	15,066,730

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

İlişkili taraflarla işlemler

31 Mart 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Kira gelirleri		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. (1)	890,392	18,750
Doğuş Yayın Grubu A.Ş. (1)	666,710	56,598
Doğuş Otomotiv Servis ve Otomotiv A.Ş. (1)	358,906	1,047,880
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. (1)	306,589	286,155
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş. (1)	116,577	108,571
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	20,943	50,379
Garanti Finansal Kiralama AŞ (1)	1,800	1,682
Kredi faiz gideri - Türkiye Garanti Bankası AŞ. (1)	-	-
Hizmet giderleri	35,062	-
Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri - Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	278,374	87,257

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

22. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Mart 2011 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Grup'un direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 86,644 TL'dir (31 Mart 2010 - 74,527 TL).

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Faiz oranı riski

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Nakit ve nakit benzerleri	17,430,850	15,087,523
Finansal borçlar	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
	(TL tutarı)	(TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	3,154,788	9,350,000
Toplam yabancı para pasifler	-	(12,152)
Net pozisyon	3,154,788	9,337,848

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2011			31 Aralık 2010		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları Avro	2,037,582	3,154,788	ABD Doları Avro	6,047,865	9,350,000
			3,154,788			9,350,000
Diğer alacaklar	Avro			Avro		
Toplam						9,350,000
Yükümlülükler						
Finansal borçlar	ABD Doları	-	-	ABD Doları	-	-
Diğer borçlar	ABD Doları			ABD Doları	(7,860)	(12,152)
Toplam			-			(12,152)
Net pozisyon			3,154,788			9,337,848

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Mart 2011

	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(Zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	315,577	(315,577)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	315,577	(315,577)
Toplam	315,577	(315,577)

31 Aralık 2010

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

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

Şüpheli alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
0-30 gün	-	-
31-60 gün	-	-
121-180 gün	-	-
180 günü geçmiş	225,416	231,416
Toplam	225,416	231,416

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AnonimŞirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Mart 2011	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C)	142,369	37,654	463,165	116,181	17,497,654		
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	142,369	37,654	463,165	116,181	17,497,654	-	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	225,416	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(225,416)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AnonimŞirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AnonimŞirketi ve Ortak Girişimi

31 Mart 2011 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Likidite riski

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

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

31 Mart 2011						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan fazla
Parasal borçlar						
Ticari borçlar	931,091	931,091	931,091	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	87,371	87,371	87,371	-	-	-
Toplam parasal borçlar	1.018.462	1.018.462	1.018,462	-	-	-
31 Aralık 2010						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan fazla
Parasal borçlar						
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	851,013	851,013	851,013	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	71,501	71,501	71,501	-	-	-
Toplam parasal borçlar	922,514	922,514	922,514	-	-	-

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Bunların dışında gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesi gereken finansal varlık ve yükümlülük bulunmadığı için rayiç değer hiyerarşi tablosu verilmemiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AnonimŞirketi ve Ortak Girişimi

**31 Mart 2011 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

Sermaye yönetimi

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

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur

25. Durdurulan faaliyetler finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Yoktur.