

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap
dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız
denetim raporu**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	1 - 2
Bilanço	3
Kapsamlı gelir tablosu	4
Özkaynak değişim tablosu	5
Nakit akım tablosu	6
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7 - 41

**1 Ocak – 31 Aralık 2011 hesap dönemine ait
Finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporu**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ortaklar'ına;

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

Finansal tablolarla ilgili olarak Şirket yönetiminin sorumluluğu

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

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu

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

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

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

Görüş

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

Görüşü etkilemeyen hususlar

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

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

Billur Demet Atan, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

23 Şubat 2012
İstanbul, Türkiye

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
nakit akım tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla
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 çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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 Cad. No:4/23 Maslak/İstanbul.

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla
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, 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 finansal tablolar, Şirket'in yasal kayıtlarına dayanarak yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile finansal tabloların gerçeği yansıtmaması ilkesi doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan muhasebe ve raporlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, finansal tablolarını 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe giren SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (Tebliğ XI-29) göre hazırlamıştır. SPK Muhasebe Standartları'na göre raporlama yapan şirketler finansal tablolarını Tebliğ XI-29 kapsamında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe 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.

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

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

2.1.2 İşlevsel ve sunum para birimi

Şirket'in sunum ve işlevsel para birimi TL'dir.

2.1.3 Muhasebe tahminleri

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 yansıtmaktadır.

2.1.4 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)

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

UFRS'deki iyileştirmeler

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

- i) Yeniden düzenlenen UFRS'nin yürürlük tarihinden önce gerçekleşen işletme birleşmelerinden kaynaklanan koşullu bedellere ilişkin geçiş hükümleri

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

- ii) Kontrol gücü olmayan payların ölçümü

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu

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

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

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

UMS 34 Ara Dönem Raporlama

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

UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

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

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

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

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

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

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

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

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

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

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

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

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

2.2.2 Netleştirme/Mahsup

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

2.2.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, teslimatı yapılan 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.

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, olduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

2.2.5 Maddi duran varlıklar

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

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi varlıklar ile ilgili sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar, söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça 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 amortisman 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.

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.9 Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
ABD Doları	1.8889	1.5460
Avro	2.4438	2.0491

2.2.10 Hisse başına kazanç

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

2.2.11 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.2.12 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; 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 şarta bağlı yükümlülükler olarak ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

2.2.13 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.14 Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.2.15 İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) 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 planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

2.2.16 Devlet teşvik ve yardımları

Yoktur.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.17 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket'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

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

Şirket, kıdem tazminatını tahmin edilen enflasyon oranlarına ve personelin işten ayrılması veya işine son verilmesi ile ilgili 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 yöntem kullanarak hesaplamakta ve mali tablolara yansıtmaktadır.

Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

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

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

b) Tanımlanmış katkı planları

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

Emeklilik planları

Şirket'in personeline sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

2.2.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

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

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

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

4. Ticari alacaklar / borçlar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

4. Ticari alacaklar / borçlar (devamı)

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

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

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

5. Diğer alacaklar / borçlar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, Maslak Doguş Power Center binası (DPC) hariç olmak üzere, 1,476,664 Avro'dur (31 Aralık 2010 – 2,176,541 ABD Doları). DPC üzerindeki sigorta değeri 34,522,093 Avro'dur (31 Aralık 2010 – 39,537,914 ABD Doları).

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

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

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

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 2,765,630 TL tutarında değer artışı kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 2,926,709 TL tutarında değer artışı kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi gerçeğe uygun değeri üzerinden SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir şirket tarafından yapılmıştır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeler, coğrafik konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

6. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

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

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim hizmetinin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin 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

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

7. Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

8. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

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

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

9. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla
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 finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kullanılmayan izin karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

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

10. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

11. Borç karşılıkları

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 190,000 TL tutarındaki borç karşılıkları, Şirket'in kira protokülü ve diğer giderleri için ayırmış olduğu 40,000 TL tutarı ile 150,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 365,282 TL tutarındaki borç karşılıkları 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).

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

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

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

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

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

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

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

Diğer yükümlülükler:

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

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

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

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

14. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

Geçmiş yıl karları

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

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

14. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı

16 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da Şirket'in Yönetim Kurulu'nca Genel Kurul'a teklif edilen Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı ve Düzenlemeleri gereğince; Şirket'in 2010 yılı mali tablolarında oluşan dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımını yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

15. Esas faaliyet gelirleri

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

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

16. Genel yönetim giderleri

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

17. Diğer faaliyet gelirleri/giderleri

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

Diğer faaliyet gelirleri

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

Diğer faaliyetlerden giderler

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

18. Finansal gelirler

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

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

19. Finansal giderler

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

20. Durdurulan faaliyetler

2011 yılı hesap döneminde ve 2010 yılı içinde Şirket'in durdurulan faaliyeti yoktur.

21. Vergiler

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

- (1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

İlişkili taraflarla işlemler

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

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

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

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

23. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Faiz oranı riski

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

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

Döviz kuru riski

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

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

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

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

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

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

Döviz bazında ayrıntılı;

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2011

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

31 Aralık 2010

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	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

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

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

31 Aralık 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)	209,552	108,292	-	104,961	25,900,871	-	
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	209,552	108,292	-	104,961	25,900,871	-	
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri							
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	215,416	-	-	-	-	
-Değer düşüklüğü (-)	-	(215,416)	-	-	-	-	
-Net değer 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 yaşlandırmalarına ilişkin bilgileri gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kredi riski**

31 Aralık 2010	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)	-	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	-	-	-	-	-

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

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

Likidite riski

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

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

31 Aralık 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	214,879	214,879	214,879	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	595,148	595,148	595,148	-	-	-
Toplam parasal borçlar	810,297	810,297	810,297	-	-	-
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						
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	-	-	-

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

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Sermaye yönetimi

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

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

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

Yoktur.

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

27. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Bu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	25,902,411	15,092,554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	162,091,135	158,994,765
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		1,333,193	1,310,048
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	189,326,739	175,397,367
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	188,242,718	174,849,012
	Diğer Kaynaklar		1,084,021	548,355
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	189,326,739	175,397,367
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	25,902,411	15,092,554
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AnonimŞirketi

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

27. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	%0	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%86	%91
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%14	%9
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	%0	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	%0	%0
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	%0	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%0	%0
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%14	%9

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