

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine
ait konsolide finansal tablolar ve bağımsız
denetim raporu**

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal tablolarla ilgili bağımsız denetim raporu	1 - 2
Konsolide bilanço	3
Konsolide kapsamlı gelir tablosu	4
Konsolide özkaynak değişim tablosu	5
Konsolide nakit akım tablosu	6
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7 - 40

**1 Ocak – 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait
Konsolide finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporu**

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ortaklar'ına;

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi'nin (Grup) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özsermaye değişim tablosunu, konsolide nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal tablolarla ilgili olarak Şirket yönetiminin sorumluluğu

Şirket yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı gerektirdiği konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide 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 Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide 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 konsolide finansal tablolar, Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi'nin 31 Aralık 2010 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.

Diğer husus

Grup'un, 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak düzenlenen konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosu başka bir denetim firması tarafından denetlenmiş ve söz konusu denetim firması 11 Mart 2010 tarihli raporunda bu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

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

17 Şubat 2011
İstanbul, Türkiye

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide bilanço
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Varlıklar			
Dönen varlıklar		16,749,615	20,384,690
Nakit ve nakit benzerleri	3	15,096,570	16,361,679
Ticari alacaklar	5	14,391	433,051
-Diğer ticari alacaklar		14,391	433,051
-İlişkili taraflardan alacaklar	24	-	-
Diğer alacaklar	6	115,812	68,217
Diğer dönen varlıklar	13	1,522,842	3,521,743
Duran varlıklar		159,636,818	156,699,347
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	158,994,765	156,061,556
Maddi duran varlıklar	8	157,629	162,190
Maddi olmayan duran varlıklar	9	9,911	9,278
Diğer duran varlıklar	13	11,348	3,233
Diğer alacaklar		463,165	463,090
-İlişkili taraflardan alacaklar	6, 24	463,165	463,090
Toplam varlıklar		176,386,433	177,084,037
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		1,348,082	11,757,866
Finansal borçlar	4	-	10,277,902
Ticari borçlar	5	851,013	968,295
-Diğer ticari borçlar		837,152	909,000
-İlişkili taraflara borçlar	24	13,861	59,295
Diğer borçlar	6	31,653	34,797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	60,286	31,716
Borç karşılıkları	12	365,282	304,000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	39,848	141,156
Uzun vadeli yükümlülükler		923	229
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	923	229
Özkaynaklar		175,037,428	165,325,942
Ödenmiş sermaye	15	93,780,000	93,780,000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245,372	245,372
Geçmiş yıllar karları		71,300,570	68,320,992
Net dönem karı		9,711,486	2,979,578
Toplam kaynaklar		176,386,433	177,084,037

İlişikte 7 ile 40'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2010	1 Ocak – 31 Aralık 2009
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	16	10,173,521	41,698,595
Satışların maliyeti	16	(1,854,949)	(31,405,107)
Brüt kar		8,318,572	10,293,488
Pazarlama ve satış giderleri	17	-	(32,164)
Genel yönetim giderleri	17	(2,161,790)	(2,870,589)
Diğer faaliyet gelirleri	18	2,994,569	269,839
Diğer faaliyet giderleri	18	(148,172)	(2,234,057)
Faaliyet karı		9,003,179	5,426,517
Finansal gelirler	19	1,835,483	4,069,535
Finansal giderler	20	(1,127,176)	(6,516,474)
Vergi öncesi kar		9,711,486	2,979,578
Dönem vergi gideri	22	-	-
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı		9,711,486	2,979,578
Durdurulan faaliyetler			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı/(zararı)	21	-	-
Net dönem karı		9,711,486	2,979,578
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Toplam kapsamlı gelir		9,711,486	2,979,578
Hisse başına kazanç (TL)	23	0.1036	0.0318

İlişikte 7 ile 40'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide özkaynak değişim tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

	Sermaye	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Net dönem karı	Geçmiş yıllar karları	Toplam
1 Ocak 2009 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	29,054,375	39,266,617	162,346,364
Dönem karının geçmiş yıllar karlarına aktarımı	-	-	(29,054,375)	29,054,375	-
Dönem net karı	-	-	2,979,578	-	2,979,578
31 Aralık 2009 itibariyle bakiye	93,780,000	245,372	2,979,578	68,320,992	165,325,942
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

İlişikte 7 ile 40'inci sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi**31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide nakit akım tablosu
(Para birimi - Türk Lirası (TL))**

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	
	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları:			
Net dönem karı		9,711,486	2,979,578
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit ile net kar/ (zarar) arasındaki mutabakat			
Amortisman ve itfa payları	8, 9	77,074	90,777
Şüpheli alacak karşılık gideri	5	32,766	23,143
Borç karşılıkları	12	166,282	-
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	10	29,264	14,518
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkı	7	(2,926,709)	2,175,289
Faiz giderleri	20	34,059	2,013,238
Faiz gelirleri	19	(478,923)	(357,932)
Tahsil edilen şüpheli alacaklar	5	-	167,913
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		6,645,299	7,106,524
Ticari alacaklar		385,894	(127,368)
Diğer alacaklar		(47,670)	(35,609)
Ticari borçlar		(117,282)	(153,361)
Diğer dönen ve duran varlıklar		1,990,786	8,188,476
Borç karşılıkları		(105,000)	89,921
Diğer borçlar ve yükümlülükler		(104,452)	(167,834)
Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı	10	-	(6,626)
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan net nakit girişi		8,647,575	14,894,123
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi duran varlık alımları	8	(70,248)	(11,053)
Maddi olmayan duran varlık alımları	9	(2,898)	(190)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	7	(6,500)	(807,952)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	7	-	29,547,304
Tahsil edilen faizler		475,626	336,183
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit girişi		395,980	29,064,292
Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları:			
Finansal borçlarla ilgili faiz ödemeleri		(34,059)	(2,013,238)
Finansal borçlardan nakit girişleri/(çıkışları)		(10,277,902)	(27,522,824)
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit çıkışı		(10,311,961)	(29,536,062)
Dönem içinde net nakit (azalışı)/artışı		(1,268,406)	14,422,353
1 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri		16,339,930	1,917,577
31 Aralık itibariyle nakit ve nakit benzerleri		15,071,524	16,339,930

İlişikte 7 ile 40'ıncı sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlendirmesi 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 2010	31 Aralık 2009
Doğuş Holding A.Ş.	%25.50	%25.50
GE Capital Corporation	%25.50	%25.50
Halka Açık Kısım	%49.00	%49.00
Toplam	%100.00	%100.00

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-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortak Girişimi'ni ("Ortak Girişim") %50-50 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. Bu projenin tamamlanmasıyla Ortak Girişim'in kuruluş sözleşmesinin hükümleri gereğince karşılıklı mutabakat çerçevesinde sona erdirilmesi öngörülmektedir.

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yüksek Lisans	1	2
Lisans	8	6
Diğer	1	1
	10	9

Şirket Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Eski Büyükdere Caddesi No:14 Park Plaza Kat:19 34398 Maslak/İstanbul.

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

Grup’un Tebliğ XI-29’a göre hazırlanmış 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide bilançosu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kapsamlı gelir tablosu 17 Şubat 2011 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolar, makul değer ile finansal tablolara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihsel maliyet yöntemi ile hazırlanmıştır.

2.1.2 İşlevsel ve sunum para birimi

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

	İşlevsel para birimi
Şirket	TL
Ortak girişim	TL

2.1.3 Muhasebe tahminleri

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

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Not 5-Ticari alacaklar- Kullanılan tahmin, şüpheli alacak karşılığı ile ilgilidir.

Not 7– 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 8– Maddi duran varlıklar- Kullanılan tahmin, ekonomik ömürler ile ilgilidir.

Not 10 – 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 değişikliğe tabi tutulmuş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın uygulanması

31 Aralık 2010 tarihli sene sonu mali tabloları için geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standart ve yorumlar dışında bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Grup, 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan hesap döneminde, aşağıdaki yeni ve düzeltilmiş UFRS ve UFRYK yorumlarını uygulamıştır.

- UFRYK 17 Gayri–nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması,
- UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme (Değişiklik) – Uygun korumalı araçlar,
- UFRS'de İyileştirmeler, Mayıs 2008
- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler (Değişiklik) – Grup tarafından nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeler,
- Yeniden düzenlenmiş UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik),
- Yayımlanan tüm değişiklikler, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardının satış işleminden sonra işletme kontrol gücü olmayan hisse senetlerini elinde tutmaya devam ettiği durumlarda bağlı ortaklığın ve bu ortaklığa ait tüm varlık ve borçların satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerine açıklık getiren değişiklik hariç 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemi için geçerlidir.
- UFRS'de İyileştirmeler, Nisan 2009

Söz konusu standart ve yorumların Grup'un finansal tablolarına ya da faaliyetlerine bir etkisi bulunmamaktadır.

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRYK 17 Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması,

Bu yorum, işletmelerin ortaklarına nakit dışı varlık dağıtılmasının nasıl muhasebeleştirileceği konusunda yol göstermektedir. Yorum, yükümlülüğün ne zaman muhasebeleştirileceği, yükümlülüğün ve ona bağlı varlıkların nasıl ölçüleceği ve varlık ve yükümlülüklerin ne zaman finansal tablo dışı bırakılacağı konularına açıklık getirmektedir.

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme (Değişiklik) – Uygun korumalı araçlar, Değişiklik, işletmelere bir finansal aracın nakit akışındaki ya da gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerin bir kısmını korunan kalem olarak belirleme imkanı sağlanmasına açıklık getirmektedir. Ayrıca enflasyonun bazı durumlarda kısmen ya da tamamen finansal riskten korunan kalem olarak belirlenemeyeceğini öngörmektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler (Değişiklik) – Grup tarafından nakit olarak ödenen hisse bazlı ödeme

Bu değişiklik, ana ortaklığın ya da diğer bir grup işletmesinin ödeme yapmasını içeren işlemlerin muhasebeleştirilmesine ve bu işlemlerin bağlı ortaklığın bireysel finansal tablolarında nasıl gösterileceği konularına açıklık getirmektedir.

Yeniden düzenlenmiş UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

Yeniden düzenlenmiş UFRS 3, işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin finansal tablolara alınan şerefiyenin tutarı, birleşme tarihinde raporlanan kar ve zarar ve ileriki dönemlerde raporlanacak kar ve zarara etkisi bulunan bazı değişiklikler ortaya koymaktadır. Bu değişiklikler birleşme esnasında doğan maliyetlerin giderleştirilmesini ve koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin (şerefiyenin düzeltilmesi yerine) kar ve zarar tablosunda gösterilmesini içermektedir. Düzeltilmiş UMS 27, bir bağlı ortaklığı üzerindeki payda oluşan değişimlerin sermaye hareketi olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu nedenle bu tür bir değişimin şerefiye ya da kar zarar üzerinde bir etkisi söz konusu değildir. Buna ek olarak yeniden düzenlenmiş standart, bağlı ortaklıklarda oluşan zararların ve bağlı ortaklık üzerindeki kontrol gücünün kaybının muhasebeleştirilmesinde değişiklik yapmaktadır.

Nisan 2009 da yayınlanan UFRS iyileştirmeleri kapsamında üzerinde değişiklik yapılan ve Grup'un muhasebe politikaları, finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmuş ya da olmamış standartlar aşağıdaki gibidir:

- **UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler**
- **UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler**
- **UFRS 8 Faaliyet Bölümleri**
- **UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu**
Bir borcun herhangi bir zamanda karşı tarafın isteği ile özkaynağa dayalı bir finansal aracın çıkarılması ile mahsup edilebilecek olmasının, borcun sınıflandırılmasını etkilemediği konusuna açıklık getirmektedir.
- **UMS 7 Nakit Akış Tablosu**
Yalnızca kayda alınmış varlıklardan kaynaklanan giderlerin, yatırım faaliyetlerinden doğan nakit akışı olarak sınıflandırılabilirliğini özel olarak belirtmektedir. Bu düzeltme 2009 yılında nakit ödeme yapılarak tamamlanan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedelin nakit akış tablosundaki sunumunu etkileyecektir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

➤ UMS 17 Kiralamalar

Bu değişiklik, arazilerin kiralama olarak sınıflandırılmasına ilişkin özel düzenlemeleri kaldırmakta olup bu işlemler artık yalnızca genel kurallar çerçevesinde düzenlenmektedir.

➤ UMS 18 Gelir

Kurul, bir işletmenin acentesi olan ya da acente olarak hareket edip etmediğinin belirlenmesi hakkında bir uygulama rehberi (standardın tamamlayıcı bir parçası olarak) eklemektedir.

Değerlendirilmesi gereken nitelikler, bir işletmenin:

- Malların ya da hizmetin sağlanmasında birincil olarak sorumlu olup olmadığı
- Stok riski olup olmadığı
- Fiyatların belirlenmesi üzerinde takdir hakkı olup olmadığı
- Kredi riski taşıyıp taşımadığıdır.

➤ UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

➤ UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletme birleşmeleri ile elde edilen ve yalnızca başka bir maddi olmayan duran varlık ile birlikte tanımlanabilen bir maddi olmayan duran varlığın, benzer faydalı ömürlere sahip olmak koşulu ile diğer maddi olmayan duran varlıklarla birlikte tek bir maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirilebileceği konusuna açıklık getirmektedir. Bununla birlikte işletme birleşmelerinde edinilen maddi olmayan duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerini belirlemek için gösterilen değerlendirme tekniklerinin yalnızca bir örnek niteliğinde olup başka yöntemlerin kullanımını engellemediği konusuna açıklık getirmektedir. Eğer bir işletme yeniden düzenlenmiş UFRS 3'ü erken bir dönemde uygulamaya koymuş ise, bu düzeltme de aynı erken dönemde uygulamaya koyulmalıdır.

➤ UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Finansal riskten korunan kalem olarak kabul edilen kalemler

Değişiklik aşağıdaki konulara açıklık getirmektedir:

- Bir erken ödeme opsiyonunun geçerli işlem fiyatının borç verenin asıl sözleşmenin kalan vadesinde elde edeceği faizin yaklaşık bugünkü değerine kadar bir tutarını tazmin ettiği (karşılıdığı) hallerde, bu geri ödeme opsiyonu asıl sözleşme ile yakından ilişkili bir kalem olarak değerlendirilir.
- Bir işletme birleşmesinde alıcı ve satıcı taraf arasında satış işlemine konu olan işletmenin gelecekteki bir tarihte alımı ya da satışına ilişkin sözleşmelere tanınan kapsam muafiyeti, yalnızca bağlayıcı vadeli işlem sözleşmeleri ve herhangi bir tarafın ileriye dönük gerekli adımları henüz atmadığı türev niteliği taşımayan sözleşmeler için geçerlidir. (1 Ocak 2010 tarihine ya da sonrasında başlayan hesap dönemlerine ilişkin geçerlilik süresi henüz sona ermemiş tüm sözleşmeler için geçerlidir.)
- Finansal tablolara finansal araç olarak alınan nakit akışı riski koruması altında olan taahhüt edilmemiş ama gerçekleşmesi muhtemel işlemler ya da hali hazırda finansal tablolara alınmış olan finansal araçlardan doğan kar ve zararlar, korunan muhtemel nakit akışının kar ve zararı etkilediği dönemde yeniden sınıflandırılmalıdır. (1 Ocak 2010 tarihine ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri ilişkin geçerlilik süresi henüz sona ermemiş tüm sözleşmeler için geçerlidir.)

➤ UFRYK 9 Gömülü Türev Ürünlerin Yeniden Değerlendirilmesi

➤ UFRYK 16 Yurtdışındaki İşletme ile ilgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması

Söz konusu standart ve yorumların Grup'un finansal tablolarına ya da faaliyetlerine bir etkisi bulunmamaktadır.

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

Yorum, 1 Temmuz 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal tablolardan çıkarılan finansal borç ve çıkarılan sermaye araçları, bir finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulur. Bu yorumun Grup finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)

Değişiklik, 1 Ocak 2011 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir. Erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulanması geriye dönük olarak yapılmalıdır. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

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

Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Grup, düzenlemenin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

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

Değişiklik, 1 Şubat 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev aracı olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarlar karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynağa dayalı finansal varlık olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Yeniden Düzenleme)

Yeniden düzenleme, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu yeniden düzenleme, devletin ya da işletmenin ilişkide olduğu devlet kontrolündeki kamu kuruluşlarının tek bir müşteri olarak nitelendirilip nitelendirmeyeceği hususunda işletmelerin yapması gereken değerlendirmeye ilişkindir. Grup, bu değerlendirmeyi yaparken söz konusu kuruluşlar arasındaki ekonomik bütünleşmenin kapsamını göz önünde bulundurmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir ve erken uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Grup, düzeltmenin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması - İlk kez uygulayacakların karşılaştırmalı UFRS 7 açıklamasından sınırlı muafiyeti (Değişiklik)

Değişiklik, 1 Temmuz 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik 28 Ocak 2010 tarihinde yayınlanmıştır ve UFRS'yi ilk kez uygulayanları 5 Mart 2009 tarihinde UFRS 7'nin ortaya koyduğu ek açıklamalardan muaf tutmaktadır. Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş olup erken yürürlük tarihi 1 Temmuz 2010 ve sonrasında başlayan hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

İyileştirme, UFRS'nin uygulanmaya başlandığı yılda UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak finansal tabloların yayınlanmasından sonra gerçekleşen muhasebe politikası değişikliklerinin değerlendirilmesine açıklık getirmektedir. Buna ek olarak değişiklik; ilk kez uygulayıcılara, UFRS finansal tablolarının yayınlanmasından önce ortaya çıkan olaylara bağlı olarak belirlenen gerçeğe uygun değeri tahmini değer olarak kullanma hakkı vermekte olup ve maddi duran varlık yada maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan tahmini maliyetin kapsamını, oranı düzenlemeye konu faaliyetleri içerecek şekilde genişletmektedir.

- **UFRS 3 İşletme Birleşmeleri**, 1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

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 (2008'de yeniden düzenlenen UFRS 3'ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli değildir) değişikliklere açıklık getirmektedir.

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

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

- **UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

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

- **UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

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**, 1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

Bu iyileştirme, UMS 27'nin UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir. İyileştirme, 1 Ocak 2010 tarihinde ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri için ve UMS 27'nin daha erken uygulanması durumunda bu tarih itibarıyla ileriye dönük olarak uygulanmalıdır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- **UMS 34 Ara Dönem Raporlama**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklik, UMS 34'de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır.
- **UFYK 13 Müşteri Sadakat Programları**: 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Düzeltme, 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.

UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik), 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

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 değişiklikler büyük ölçüde UFRS ve US GAAP (Amerikan Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri)'ni açıklama gereklilikleri ile uyumludur.

Grup, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.2.1 Konsolidasyon esasları

Müşterek yönetime tabi ortaklık

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

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

Şirket	Şirket'in pay oranı (%)	
	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ortak Girişim	50	50

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Doğuş-GE 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.

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.

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulü "Doğuş-GE GYO Ofis Kulesi Projesi"nden oluşmakta olup 31 Aralık 2010 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 oluştuğu konsolide kapsamlı gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 artırıcı nitelikte ise aktifleştirilir ve ilgili maddi varlığın geri kalan ekonomik ömrü boyunca amortismanla 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.

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.

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

2.2.9 Kur değişiminin etkileri

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

Grup tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
ABD Doları	1.5460	1.5057
Avro	2.0491	2.1603

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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, Grup, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa, Grup, 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; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup, söz konusu hususları şarta bağlı yükümlülükler olarak ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

2.2.13 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

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

2.2.14 Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde konsolide kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.2.15 İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - (ii) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
 - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- (b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması;
- (c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- (d) Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması.

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

2.2.16 Devlet teşvik ve yardımları

Yoktur.

2.2.17 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

2.2.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

- a) Tanımlanmış fayda planları

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

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Kullanılan başlıca aktüeryal tahminler şöyledir;

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı	%10	%11
Beklenen ücret/limit artışları	%5.1	%4.8

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla tavan tutarları sırasıyla 2,517 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

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

Emeklilik planları

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

2.2.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Bankalar – vadeli	15,087,523	16,325,393
Bankalar – vadesiz	8,439	35,613
Kasa	608	673
Bilançodaki nakit ve nakit benzerleri	15,096,570	16,361,679
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(25,046)	(21,749)
Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	15,071,524	16,339,930

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup'a ait ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %3.10 olup ortalama vadesi 30 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %8.5 olup günlük vadelidir. (31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Grup'a ait ABD doları vadeli mevduatın ortalama faiz oranı %3 olup ortalama vadesi 30 gündür ve TL vadeli mevduatların ortalama faiz oranı %5.5 - %6.5 olup günlük vadelidir)

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

4. Finansal borçlar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Faiz oranı (%)	Tutar	Faiz oranı (%)	Tutar
Kısa vadeli krediler:	-	-	-	10,022,787
Yabancı para krediler	-	-	11	10,022,787
Kısa vadeli finansal kiralama borçları (Not 24)	-	-	-	255,115
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	-	-		10,277,902

31 Aralık 2009 sonu itibarıyla şirketin bilançosunda görünen 6,000,000 ABD Doları tutarındaki finansal borç 13 Ocak 2010 tarihinde 682,000 ABD Doları tutarındaki faizi ile birlikte ödenerek kapatılmıştır.

Grup'un uzun vadeli finansal borcu yoktur (31 Aralık 2009 - Yoktur).

5. Ticari alacaklar / borçlar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Grup'un ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	14,391	433,051
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-
Şüpheli ticari alacaklar	231,416	198,650
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(231,416)	(198,650)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	14,391	433,051

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak itibarıyla	198,650	343,420
Dönem içinde ayrılan karşılık (Not 18)	32,766	23,143
Şüpheli alacak tahsilatı	-	(167,913)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	231,416	198,650

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

5. Ticari alacaklar / borçlar (devamı)

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer ticari borçlar	837,152	909,000
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	13,861	59,295
Toplam	851,013	968,295

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

6. Diğer alacaklar / borçlar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24) (Duran varlıklar)	463,165	463,090
Diğer alacaklar (Dönen varlıklar)	115,812	68,217
Toplam	578,977	531,307

Grup'un diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	31,653	34,797
Toplam	31,653	34,797

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	155,550,001	152,623,292
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3,444,764	3,438,264
Toplam	158,994,765	156,061,556

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak	152,623,292	183,606,573
Girişler	-	739,312
Çıkışlar (*)	-	(29,547,304)
Değer artışı/(azalışı) (Dipnot 18)	2,926,709	(2,175,289)
Makul değer	155,550,001	152,623,292

(*) Şirket'in 6 Nisan 2009 tarihli ve 265 nolu yönetim kurulu toplantısında alınan karar uyarınca; Şirket portföyünde yer alan Taksim Binasını 16,778,300 TL+KDV bedel ile; 3 Nisan 2009 tarihli ve 264 nolu yönetim kurulu toplantısında alınan karar uyarınca, Levent Binasını 4,351,852 TL+KDV bedelle ve 10 Nisan 2009 tarihli ve 267 nolu yönetim kurulu toplantısında alınan karar uyarınca Etiler Binasını 10,293,240 TL+KDV bedelle satmış olup rapor tarihi itibarıyla satış bedelleri tahsil edilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, Maslak Doguş Power Center binası (DPC) hariç olmak üzere, 2,176,541 ABD Doları'dır (31 Aralık 2009 - 9,277,218 TL). DPC üzerindeki sigorta değeri 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla 39,537,914 ABD Doları tutarındadır.

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

31 Aralık 2010 tarihler 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 2009 tarihler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	30 Ekim 2009	5,490,000
Maslak DPC	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Ocak 2010	147,133,292
Toplam			152,623,292

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, 2,926,709 TL tutarında değer artışı konsolide kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 2,175,289 TL tutarında değer azalışı konsolide 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, coğrafi konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	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

	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Yapılmakta olan yatırımlar	3,369,624	68,640	-	3,438,264
Toplam	3,369,624	68,640	-	3,438,264

Grup’un yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden “Doğuş-GE GYO ofis kulesi projesi” ile ilgili olarak alınan proje çizim hizmetinin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başta 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-GE GYO ofis kulesi projesi”nden oluşmaktadır.

Doğuş-GE 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-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

8. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla, maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

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

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Demirbaşlar	474,995	-	(10,419)	464,576
Özel maliyetler	582,946	11,053	-	593,999
	1,057,941	11,053	(10,419)	1,058,575

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2009	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Demirbaşlar	(246,488)	(75,462)	10,419	(311,531)
Özel maliyetler	(582,946)	(1,908)	-	(584,854)
	(829,434)	(77,370)	10,419	(896,385)
Maddi Duran Varlıklar, net	228,507			162,190

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 369,302 ABD Doları (570,941 TL) (31 Aralık 2009 – 541,765 TL) tutarındadır. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

9. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

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

Maliyet	1 Ocak 2009	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Haklar	94,850	190	-	95,040
	94,850	190	-	95,040

İtfa payları	1 Ocak 2009	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Haklar	(72,355)	(13,407)	-	(85,762)
	(72,355)	(13,407)	-	(85,762)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	22,495			9,278

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

10. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalar 60,286 TL (31 Aralık 2009- 31,716 TL) tutarında kullanılmayan izin karşılığından oluşmakta olup, uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalar ise 923 TL (31 Aralık 2009 - 229 TL) kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak itibarıyla değer	229	78
Dönem içinde ödenen kıdem tazminatları	-	(5,832)
Dönem içindeki artış	694	5,983
Dönem sonu itibarıyla değer	923	229

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

Kullanılmayan izin karşılığının dönemler içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 Ocak itibarıyla değer	31,716	23,975
Dönem içinde ödenen	-	(794)
Dönem içindeki artış	28,570	8,535
Dönem sonu itibarıyla değer	60,286	31,716

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

11. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Şirket, Evidae projesi kapsamında müşterilerin kullandığı konut kredileri için bankalara kefil olmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ING BANK A.Ş.'ye 11,000 TL tutarında kredi için kefil olunmuştur (31 Aralık 2009 - INGBANK A.Ş. - 71,645 TL).

12. Borç karşılıkları

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. (31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 304,000 TL tutarındaki borç karşılıkları Şirket'in önceki ofisinin kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olarak açılan dava için ayrılan 199,000 TL tutarı ile 105,000 TL tutarındaki personel prim karşılıklarından oluşmaktadır.)

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

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

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Devreden katma değer vergisi (*)	1,488,887	3,471,358
Peşin ödenen giderler	18,265	15,956
İş avansları	-	10,297
Diğer	15,690	24,132
Toplam	1,522,842	3,521,743

- (*) Devreden katma değer vergisinin 975,710 TL (31 Aralık 2009 - 2,632,416 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 (31 Aralık 2009 - 838,942 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 2010 tarihi itibarıyla, 11,348 TL tutarındaki (31 Aralık 2009 - 3,233 TL) diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Diğer yükümlülükler:

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gelecek aylara ait gelirler (*)	-	89,983
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	39,417	34,381
Alınan avanslar	-	1,754
Diğer	431	15,038
	39,848	141,156

- (*) Gelecek aylara ait gelirler, Yeşil Kundura ve Levent Optik kiralılarının peşin tahsil edilen kısmından oluşmaktadır.

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

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ve Doğuş-GE 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 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

15. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Grup'un ödenmiş sermayesi 93,780,000 TL'dir (31 Aralık 2009-93,780,000 TL).

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Grup'un sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 1,874,850 adet nama yazılı olan ve 91,905,150 adet hamiline yazılı olan toplam 93,780,000 adet hisseden meydana gelmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 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 2010 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 12,151,590 TL ve 4,378,814 TL'dir.

Kar dağıtımı

26 Nisan 2010 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 2009 yılı mali tablolarında oluşan dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak olağanüstü yedekler hesabına aktarılması ve kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

16. Esas faaliyet gelirleri

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Konut ve bina satışları	-	31,423,392
Kira gelirleri	10,044,684	10,086,471
Diğer	128,837	188,282
Satış gelirleri	10,173,521	41,698,595
Satılan konut ve bina maliyetleri	-	29,612,332
Diğer maliyetler	1,854,949	1,792,775
Satışların maliyeti	1,854,949	31,405,107

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

17. Pazarlama ve satış giderleri / genel yönetim giderleri

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Personel giderleri	1,171,289	1,511,955
Danışmanlık giderleri	209,886	286,840
Kira giderleri	160,397	219,193
Taşıt giderleri	93,495	235,107
Amortisman ve tükenme giderleri	77,074	90,777
Merkez ofis giderleri	69,910	87,299
Üyelik ve aidat giderleri	61,810	70,524
İMKB giderleri	45,926	23,445
Vergi, resim ve harçlar	51,973	141,119
Bilgisayar bakım giderleri	40,036	60,274
Karşılık gideri	36,282	-
Haberleşme giderleri	29,449	17,424
Diğer	114,263	126,632
	2,161,790	2,870,589

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Müşteri ilişkileri giderleri	-	32,164
	-	32,164

18. Diğer faaliyet gelirleri/giderleri

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait diğer faaliyet gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Dipnot 7)	2,926,709	-
Şüpheli alacak tahsilat gelirleri	-	167,913
Sigorta tazmin gelirleri	8,029	87,012
Cari dönemde tahsil edilen geçmiş yıla ait giderler	6,492	-
Diğer	53,339	14,914
	2,994,569	269,839

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

18. Diğer faaliyet gelirleri/giderleri (devamı)**Diğer faaliyetlerden giderler**

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer düşüşü (Dipnot 7)	-	2,175,289
Şüpheli alacak karşılık gideri (Dipnot 5)	32,766	23,143
Kira kontratı fesih tazminatı (*)	72,034	-
Diğer	43,372	35,625
	148,172	2,234,057

(*) Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, bir kiracısıyla olan anlaşmayı erken feshetme bedeli olarak, 72,034 TL tazminat ödemiştir.

19. Finansal gelirler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kur farkı gelirleri	1,356,560	3,711,603
Faiz gelirleri	478,923	357,932
	1,835,483	4,069,535

20. Finansal giderler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Finansal borçlar kur farkı giderleri	1,064,570	4,377,490
Finansal borçlar faiz giderleri	34,059	2,013,238
Finansal kiralama borçları faiz giderleri	473	1,134
Diğer kur farkı giderleri	28,074	124,612
	1,127,176	6,516,474

21. Durdurulan faaliyetler

2010 yılı hesap döneminde ve 2009 yılı içinde Grubun durdurulan faaliyeti yoktur.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

22. Vergiler

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

23. 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 2010	31 Aralık 2009
Net dönem karı	9,711,486	2,979,578
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse miktarı	93,780,000	93,780,000
Hisse başına kar (TL)	0.1036	0.0318

24. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Grup'un ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar:</i>		
Ortak Girişim (*) (Not 6)	463,165	463,090
Toplam	463,165	463,090

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 463,165 TL (31 Aralık 2009 - 463,090 TL) tutarındaki alacak müşterek yönetime tabi Ortak Girişim'in oransal konsolidasyon yöntemine göre muhasebeleştirilmesinden dolayı müşterek yönetime katılan diğer ortağın payı oranında finansal tablolarda gösterilmeye devam edilen alacak tutarıdır.

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

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara borçlar:		
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	-
Garanti Bilişim Teknoloji ve Ticaret A.Ş. (1)	-	3,789
Doğuş Power Center Yöneticiliği (1)	2,094	50,409
Garanti Teknoloji İletişim Hizmetleri Tic. A.Ş. (1)	-	390
Leaseplan Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (1)	-	93
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	-	4,614
	-	-
Toplam	13,861	59,295

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi (1)	14,912,477	16,244,644
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	154,253	94,888
Garanti Bank International – Romanya (1)	-	1,882
Toplam	15,066,730	16,341,414

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili kuruluşlarına olan finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli finansal kiralama borçları (Dipnot 4)	-	255,115
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	-	255,115
Toplam finansal borçlar	-	255,115

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<i>Kira gelirleri</i>	7,257,922	6,518,723
<i>Kredi Faiz Gideri</i>	-	380,259
<i>Repo ve vadeli mevduat faiz gelirleri</i>	490,167	98,835

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

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık 2010 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Grup'un direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 258,257 TL'dir (31 Aralık 2009 - 204,982 TL).

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Faiz oranı riski

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

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Nakit ve nakit benzerleri (banka vadeli mevduatları)	15,087,523	16,325,393
Finansal borçlar	-	10,277,902

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, şirketin değişken faizli varlığı ve yükümlülüğü bulunmadığı için şirket faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

Döviz kuru riski

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

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

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2010 (TL tutarı)	31 Aralık 2009 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	9,350,000	14,226,715
Toplam yabancı para pasifler	(12,152)	(10,303,439)
Net pozisyon	9,337,848	3,923,276

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	6,047,865	9,350,000	ABD Doları	9,425,580	14,192,096
	Avro	-	-	Avro	25	54
			9,350,000			14,192,150
Diğer alacaklar	Avro	-	-	Avro	16,000	34,565
Toplam			9,350,000			14,226,715
Yükümlülükler						
Finansal borçlar	ABD Doları	-	-	ABD Doları	(6,825,996)	(10,277,902)
Diğer borçlar	ABD Doları	(7,860)	(12,152)	ABD Doları	(16,96)	(25,537)
Toplam			(12,152)			(10,303,439)
Net pozisyon			9,337,848			3,923,276

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**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-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**31 Aralık 2009**

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	388,866	(388,866)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	388,866	(388,866)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	3,457	(3,457)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro net etki (4+ 5)	3,457	(3,457)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama %10 değişmesi halinde;		
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	5	(5)
8-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-Diğer döviz net etki (7+ 8)	5	(5)
Toplam (3+6+9)	392,328	(392,328)

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 2010	31 Aralık 2009
0-30 gün	-	-
31-60 gün	-	-
121-180 gün	-	-
180 günü geçmiş	231,416	198,650
Toplam	231,416	198,650

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

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

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

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 teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

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

31 Aralık 2009	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)	-	433,051	463,090	68,217	16,361,006	-	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	344,182	463,090	68,217	16,361,006	-	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	62,560	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	26,309	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	198,650	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(198,650)	-	-	-	-	-
-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 2009	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	27,056	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	14,826	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	20,678	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-	-	-	-

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Likidite riski**

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

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

31 Aralık 2009						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan fazla
Parasal borçlar						
Banka kredileri	10,022,787	10,061,087	10,061,087	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	255,115	263,661	-	263,661	-	-
Ticari borçlar	968,295	968,295	968,295	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	175,953	175,953	175,953	-	-	-
Toplam parasal borçlar	11,422,150	11,468,996	11,205,335	263,661	-	-

Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Ortak Girişimi

**31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

25. 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

Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Grup yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır. Temettü ödemeleri, SPK mevzuatına uygun olarak yapılmaktadır.

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in 3 Ocak 2011 tarihinde yaptığı açıklamaya istinaden, 15 Eylül 2010 tarihinde imzalanan niyet mektubunu takiben, ortaklarından Doğuş Holding A.Ş. ve General Electric Capital Corporation arasında 12 Kasım 2010 günü General Electric Capital Corporation'ın Doğuş GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de sahip olduğu 23,912,900 TL nominal bedelli hisselerinin tamamının (şirket sermayesinin %25.5'i) Doğuş Holding'e 28,000,000 Amerikan Doları karşılığında satışı için taraflar arasında Hisse Alım Satım Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'in yapmış olduğu bu açıklamaya istinaden hisse devrinin yapılabilmesi için gerekli izinler alınmış olup, hisse devri ile ilgili kapanış işlemleri 3 Ocak 2011 tarihinde tamamlanmış, işlemin takası gerçekleştirilmiştir.

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

Yoktur.