

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2013 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ İNCELEME RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA İNCELEME RAPORU

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

Giriş

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("İşletme") ekte yer alan 30 Eylül 2013 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. İşletme yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin Kapsamı

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

Sonuç

3. İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem finansal tabloların, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, dokuz aylık ara döneme ilişkin finansal performansını ve nakit akışlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartları (Bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Diğer Hususlar

4. İşletme'nin 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi ve 30 Eylül 2012 tarihinde sonra eren döneme ait finansal tablolarının incelemesi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 15 Şubat 2013 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiş ve 2 Kasım 2012 tarihli inceleme raporunda Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.
5. 25 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere, İşletme satış gelirlerinin büyük kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers



Haluk Yalçın, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 30 Ekim 2013

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIM TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	5-39
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6-17
Not 3 Nakit ve nakit benzerleri	17
Not 4 Finansal yatırımlar	18
Not 5 Ticari alacaklar ve borçlar	18-19
Not 6 Diğer alacaklar ve borçlar	19
Not 7 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19-21
Not 8 Maddi duran varlıklar	21-22
Not 9 Maddi olmayan duran varlıklar	22
Not 10 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	23
Not 11 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24
Not 12 Borç karşılıkları	25
Not 13 Diğer dönen/duran varlıklar ve kısa/uzun vadeli yükümlülükler	25
Not 14 Ana ortaklık dışı paylar /ana ortaklık dışı kar zarar	25
Not 15 Özkaynaklar	26
Not 16 Hasılat ve satışların maliyeti	27
Not 17 Genel yönetim giderleri	27
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler	28
Not 19 Yatırım faaliyetlerinden gelirler	28
Not 20 Finansman gelirleri	28
Not 21 Finansman giderleri	29
Not 22 Durdurulan faaliyetler	29
Not 23 Vergi varlık ve yükümlülükleri	29
Not 24 Hisse başına kazanç	29
Not 25 İlişkili taraf açıklamaları	30-31
Not 26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	32-36
Not 27 Finansal araçlar	36-37
Not 28 Raporlama tarihinden sonraki olaylar	37
Ek dipnot Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	38-39

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

VARLIKLAR	Dipnotlar	İncelemeden	Bağımsız
		geçmiş	denetimden
		30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		41.322.881	38.157.104
Nakit ve nakit benzerleri	3	23.531.041	22.640.148
Finansal yatırımlar	4	17.345.066	15.163.315
Ticari alacaklar	5	236.314	168.194
-İlişkili taraflardan alacaklar	25	43.445	21.435
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		192.869	146.759
Diğer alacaklar	6	127.421	97.667
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		127.421	97.667
Diğer dönen varlıklar	13	64.971	84.935
Peşin ödenmiş giderler		18.068	2.845
DURAN VARLIKLAR		195.155.490	188.759.238
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	194.479.670	187.947.695
Maddi duran varlıklar	8	546.395	675.775
Maddi olmayan duran varlıklar	9	119.896	126.239
Diğer duran varlıklar	13	9.529	9.529
TOPLAM VARLIKLAR		236.478.371	226.916.342
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.103.491	1.144.989
Ticari borçlar	5	143.649	150.204
-İlişkili taraflara ticari borçlar	25	49.342	28.489
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		94.307	121.715
Diğer borçlar	6	44.937	9.221
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		44.937	9.221
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	172.338	129.269
-Borç karşılıkları	12	398.814	600.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	343.753	256.295
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.150	76.149
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	33.150	76.149
ÖZKAYNAKLAR		235.341.730	225.695.204
Ödenmiş sermaye	15	93.780.000	93.780.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Geçmiş yıl karları		131.669.832	94.217.346
Net dönem karı		9.646.526	37.452.486
TOPLAM KAYNAKLAR		236.478.371	226.916.342

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

		İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş	İncelemeden geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2013	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012
	<i>Dipnotlar</i>				
Hasılat	16	11.518.057	4.185.480	10.834.186	3.584.415
Satışların maliyeti (-)	16	(1.769.053)	(604.287)	(1.355.446)	(447.383)
Brüt kar		9.749.004	3.581.193	9.478.740	3.137.032
Genel yönetim giderleri (-)	17	(2.599.916)	(830.557)	(1.732.244)	(564.108)
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet gelirleri	18	26.336	11.806	64.939	8.750
Esas faaliyetlerden diğer faaliyet giderleri(-)		-	-	(15.810)	(15.810)
Esas faaliyet karı		7.175.424	2.762.442	7.795.625	2.565.864
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	1.038.797	281.141	165.640	165.640
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		8.214.221	3.043.583	7.961.265	2.731.504
Finansman gelirleri (-)	20	1.565.084	552.748	2.160.177	583.371
Finansman giderleri (-)	21	(132.779)	(70.752)	(361.829)	(83.149)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		9.646.526	3.525.578	9.759.613	3.232.087
Vergi geliri / (gideri)	23	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		9.646.526	3.525.578	9.759.613	3.232.087
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		9.646.526	3.525.578	9.759.613	3.232.087
Hisse başına kazanç	24	0,1029	0,0376	0,1041	0,0345

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	<i>Dipnot</i>	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla	15	93.780.000	245.372	81.012.056	13.205.290	188.242.718
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı		-	-	-	9.759.613	9.759.613
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	9.759.613	9.759.613
Yedeklere transfer		-	-	13.205.290	(13.205.290)	-
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		93.780.000	245.372	94.217.346	9.759.613	198.002.331
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla	15	93.780.000	245.372	94.217.346	37.452.486	225.695.204
<i>Toplam kapsamlı gelir</i>						
Net dönem karı		-	-	-	9.646.526	9.646.526
Diğer kapsamlı gelirler		-	-	-	-	-
Kapsamlı gelir toplamı		-	-	-	9.646.526	9.646.526
Yedeklere transfer		-	-	37.452.486	(37.452.486)	-
30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		93.780.000	245.372	131.669.832	9.646.526	235.341.730

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOSU**

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

<i>Dipnotlar</i>	<i>İncelemeden geçmiş</i>	<i>İncelemeden geçmiş</i>
	<i>1 Ocak – 30 Eylül 2013</i>	<i>1 Ocak – 30 Eylül 2012</i>
<u>Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Net dönem karı	9.646.526	9.759.613
Düzeltilmeler:		
Maddi duran varlıklar amortismanı	8 133.135	108.941
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	9 8.968	12.859
Finansal gelirler (net)	20 (977.412)	(2.228.091)
Maddi duran varlık satış zararı	-	-
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığı	11 70	45.802
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	8.811.289	7.699.124
Ticari alacaklardaki değişim	(68.120)	166.222
Diğer dönen varlıklardaki değişim	(582.938)	628.936
Ticari borçlardaki değişim	(6.555)	(125.082)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	(78.008)	(122.972)
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit	8.075.666	8.246.228
<u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	7 (6.531.975)	(10.000)
Finansal yatırımlar, net	4 (2.181.751)	(16.980.602)
Maddi duran varlık alımları	8 (3.755)	(17.210)
Maddi olmayan duran varlık alımları	9 (2.625)	-
Alınan faizler	861.784	1.972.738
Maddi duran varlık satışlarından elde edilen nakit	-	15.198
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit	(7.858.322)	(15.019.876)
<u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u>		
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	-	-
Yabancı para çevrim farkı öncesi nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki artış/(azalış)	594.871	(542.715)
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış	812.211	(7.316.363)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	22.603.200	25.786.186
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	23.415.415	18.469.823

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 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:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Doğuş Holding A.Ş.	%51,00	%51,00
Halka Açık Kısım	%49,00	%49,00
Toplam	%100,00	%100,00

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Yüksek Lisans	2	2
Lisans	7	7
Diğer	2	2
	11	11

Şirket'in merkez adresi Doğuş Center Maslak Mahallesi Ahi Evran Cad. No:4/23 Maslak-İstanbul'dur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

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

Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket/Grup bu çerçevede, ara dönemlerde finansal tablolarını tam set olarak hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıklar), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Ara dönem finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal tablolar, makul değer ile finansal tablolara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihsel maliyet yöntemi ile hazırlanmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 30 Ekim 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Karşılaştırmalı bilgiler

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

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: "SPK Seri: XI, No: 29 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.2. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde yapılan muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

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.

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.

2.4. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.4.1. 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin ("UFRYK") tüm yorumları uygulamıştır.

2.4.2. 30 Eylül 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4.3. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Tebliğ kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayımlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket'in bilançolarında çeşitli sınıflandırmalar yapılmıştır. Şirket tarafından 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda yapılan sınıflandırmalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "Finansal Durum Tablosu"nda "Diğer dönen varlıklar" hesabı altında gösterilen 2.845 TL tutarındaki peşin ödenen giderler yine dönen varlıklar bölümü altında "Peşin ödenmiş giderler" hesabında, altında sınıflanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

2.5.3. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 kapsamlı gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen demirbaşların, tahmini ekonomik ömürleri 5 yıldır.

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

2.5.4. 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.

Tükenme payları

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme payları, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlenen lisans haklarının, tahmini ekonomik ömrü 10-15 yıldır.

2.5.5. Borçlanma maliyetleri

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

2.5.6. Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlardan oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir:

Nakit ve nakit benzerleri

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

Finansal araçlarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.6. Finansal araçlar (devamı)

i) Türev olmayan finansal varlıklar (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.

İlişkili taraflardan alacaklar

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.5.7 Kur değişimin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
ABD Doları	2,0342	1,7826
Avro	2,7484	2,3517

2.5.8 Netleştirme

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9. 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 sayıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

2.5.10. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.11. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.12. Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

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

Operasyonel kiralama

Operasyonel kiralama işlemleri oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.13. İlişkili taraflar

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

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

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırım alanında ve Türkiye'de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.16'da açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğundan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

KGK'nın 12 Mart 2013 tarih ve 28585 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan tebliğ ile güncellenen TMS 19'a göre Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamalarında aktüeryal varsayımlardaki değişiklikler ya da aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki farklar nedeniyle oluşan aktüeryal kazanç ve kayıpların 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde "Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu"nda "Diğer kapsamlı gelir" hesabı altında muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Standart'ın "Geçiş ve yürürlük tarihi" başlığı altında uygulamanın geriye dönük başlamasına izin vermesi dolayısıyla Şirket ilgili raporlama dönemlerinde oluşan aktüeryal kazanç ve kayıpları "Diğer kapsamlı gelir" hesabı altında muhasebeleştirerek ilgili birikmiş kazanç ve kayıpları "Finansal durum" tablosunda Özkaynaklar bölümü altında "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıplar" hesabı altında gösterilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)****2.5.18. Nakit akış tablosu**

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	9.828	2.226
Bankalar-Vadesiz mevduat	20.389	66.588
Bankalar-Vadeli mevduat	19.346.885	20.256.715
Yatırım fonları (B Tipi Likit Fon)	4.153.939	2.314.619
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	23.531.041	22.640.148
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(115.626)	(36.948)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	23.415.415	22.603.200

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2013	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
TL	7.475.221	%9,65	9 Ekim 2013
TL	4.000.000	%9,35	9 Ekim 2013
TL	3.400.000	%9,20	2 Ekim 2013
TL	1.100.000	%9,00	31 Ekim 2013
TL	290.000	%6,75	1 Ekim 2013
USD	3.081.664	%3,20	21 Ekim 2013
Toplam	19.346.885		
31 Aralık 2012	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
USD	5.728.877	%2,90	5 Şubat 2013
TL	5.123.658	%8,30	26 Şubat 2013
TL	3.691.549	%8,05	5 Şubat 2013
TL	2.661.399	%7,85	17 Ocak 2013
TL	1.970.769	%8,25	22 Ocak 2013
TL	955.446	%7,75	7 Ocak 2013
TL	125.017	%5,00	2 Ocak 2013
Toplam	20.256.715		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in alım satım amaçlı finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2013	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı Değeri
Özel sektör tahvil ve bonoları	16.920.272	17.345.066	17.345.066
Toplam	16.920.272	17.345.066	17.345.066

31 Aralık 2012	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı Değeri
Devlet tahvilleri	6.227.217	6.277.850	6.277.850
Özel sektör tahvil ve bonoları	8.722.079	8.885.465	8.885.465
Toplam	14.949.296	15.163.315	15.163.315

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %6,75 - %9,35 aralığındadır (31 Aralık 2012: %7,90 - %9,63).

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ticari alacaklar	408.285	362.175
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	43.445	21.435
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(215.416)	(215.416)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	236.314	168.194

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 Ocak itibarıyla	215.416	215.416
Dönem içi hareketler	-	-
Dönem sonu – 30 Eylül	215.416	215.416

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Diğer ticari borçlar	94.307	121.715
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	49.342	28.489
Toplam	143.649	150.204

Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla diğer alacaklar 70.847 TL (31 Aralık 2012: 70.847 TL) fesih edilen sözleşmeden alınan ve satış amacı ile tutulan ekipmanlardan, 56.574 TL (31 Aralık 2012: 26.820 TL) diğer alacaklardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer borçları 44.937 TL alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: 9.221 TL)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	188.457.239	183.709.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.022.431	4.238.695
Toplam	194.479.670	187.947.695

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2012	7.431.000
Maslak DCM	"İndirgenmiş nakit akışı"	25 Aralık 2012	176.278.000
Toplam			183.709.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem başı - 1 Ocak	183.709.000	158.593.000
Girişler (*)	4.748.239	-
Dönem sonu - 30 Eylül	188.457.239	158.593.000

(*) Şirket Antalya 2000 Plaza bünyesinde yer alan dükkan niteliğinde 3.864.760 TL tutarında toplam 35 adet bağımsız bölüm satın almıştır. 883.479 TL tutarındaki girişler Maslak DCM deki geliştirme harcamalarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, Maslak Doğuş Center Maslak binası (DCM) hariç olmak üzere, 1.463.080 Avro'dur (31 Aralık 2012: 1.476.664 Avro). DCM üzerindeki sigorta değeri 34.337.215 Avro'dur (31 Aralık 2012: 34.522.093 Avro).

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

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artışı yoktur. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 25.116.000 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.

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
Yapılmakta olan yatırımlar	4.238.695	1.783.736	-	6.022.431
Toplam	4.238.695	1.783.736	-	6.022.431

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
Yapılmakta olan yatırımlar	3.498.135	10.000	-	3.508.135
Toplam	3.498.135	10.000	-	3.508.135

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değerinin başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin 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 DCM 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. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaatla başlanması kararı alınmıştır.

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

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1.555.377	3.755	-	1.559.132
	1.555.377	3.755	-	1.559.132
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(879.602)	(133.135)	-	(1.012.737)
	(879.602)	(133.135)	-	(1.012.737)
Maddi duran varlıklar, net	675.775		-	546.395

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girışler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	1.553.714	17.210	(33.230)	1.537.694
	1.553.714	17.210	(33.230)	1.537.694
<u>Birikmiş amortisman</u>				
Demirbaşlar	(745.092)	(108.941)	18.861	(835.172)
	(745.092)	(108.941)	18.861	(835.172)
	808.622			702.522

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girışler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
<u>Maliyet</u>				
Haklar	203.017	2.625	-	205.642
	203.017	2.625	-	205.642
<u>Tükenme payları</u>				
Haklar	(76.778)	(8.968)	-	(85.746)
	(76.778)	(8.968)	-	(85.746)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	126.239			119.896

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girışler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<u>Maliyet</u>				
Haklar	131.764	-	-	131.764
	131.764	-	-	131.764
<u>Tükenme payları</u>				
Haklar	(59.688)	(12.859)	-	(72.547)
	(59.688)	(12.859)	-	(72.547)
	72.076			59.217

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	30.472	30.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	30.472	30.472

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla şarta bağlı varlık ve yükümlülükleri yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Kullanılmayan izin karşılığı**

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

Kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İzin karşılığı	172.338	129.269
Toplam	172.338	129.269

Kullanılmayan izin karşılığının 30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem başı - 1 Ocak	129.269	82.586
Dönem içindeki artış	43.069	42.790
Dönem sonu-30 Eylül	172.338	125.376

Uzun vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatları karşılığı	33.150	76.149
Toplam	33.150	76.149

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3.254 TL ve 3.033 TL'dir.

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Faiz oranı	%5,10	%6,07
Enflasyon artış oranı	%7,50	%4,50
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95	%90

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. BORÇ KARŞILIKLARI

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, borç karşılıkları detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Emlak vergisi karşılığı	385.910	-
Diğer	12.904	-
Personel prim karşılığı	-	600.000
Toplam	398.814	600.000

13. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER***Diğer dönen varlıklar***

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İş avansları	49.003	55.551
Diğer	15.968	29.384
Toplam	64.971	84.935

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla 9.529 TL tutarındaki (31 Aralık 2012: 9.529 TL) diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	320.152	240.192
Diğer	23.601	16.103
Toplam	343.753	256.295

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

Yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

15.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 93.780.000 TL'dir (31 Aralık 2012: 93.780.000 TL).

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 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 ulaşınca 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.

15.3. Kar dağıtımı

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

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

15.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 30 Eylül 2013 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 39.580.828 TL ve 7.908.522 TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Kira Gelirleri	11.472.240	4.174.991	10.760.346	3.566.458
Diğer Gelirler	45.817	10.489	73.840	17.957
Toplam	11.518.057	4.185.480	10.834.186	3.584.415

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
İşletme giderleri	446.043	218.377	276.806	91.364
Vergi ve harçlar	1.323.010	385.910	1.078.640	356.019
Toplam	1.769.053	604.287	1.355.446	447.383

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Personel giderleri	1.847.962	614.348	1.159.010	387.479
Vergi, resim ve harç giderleri	174.348	52.134	84.064	22.450
Seyahat ve araç kira giderleri	168.960	55.769	90.939	29.267
Amortisman ve tükenme giderleri	142.103	47.271	121.800	43.483
Merkez ofis giderleri	88.518	4.943	91.267	21.151
Danışmanlık giderleri	72.950	35.140	44.581	26.081
BİST giderleri	23.445	-	23.445	-
Bilgisayar giderleri	22.700	7.545	39.346	14.657
Haberleşme giderleri	20.383	6.130	22.343	7.409
Üyelik ve aidat giderleri	17.012	5.002	8.201	-
Diğer	21.535	2.275	3.765	12.131
Toplam	2.599.916	830.557	1.732.244	564.108

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Sigorta gelirleri	26.336	11.806	-	-
Diğer	-	-	64.939	8.750
Toplam	26.336	11.806	64.939	8.750

Şirket'in 30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gider bulunmamaktadır.

19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerden elde edilen faiz geliri	1.038.797	281.141	165.640	165.640
Toplam	1.038.797	281.141	165.640	165.640

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Vadeli mevduat faiz geliri	977.412	384.848	2.062.451	583.319
Kur farkı gelirleri	587.672	167.900	97.726	413
Toplam	1.565.084	552.748	2.160.177	583.372

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012
Komisyon giderleri	(129.010)	(2.104)	(342.431)	(63.751)
Diğer kur farkı giderleri	(3.769)	(68.648)	(19.398)	(19.398)
Toplam	(132.779)	(70.752)	(361.829)	(83.149)

22. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
Net dönem karı	9.646.526	9.759.613
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	93.780.000	93.780.000
Hisse başına kazanç	0,1029	0.1041

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**25.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan ticari alacaklar:		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.(1)	22.806	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.(1)	14.350	3.485
Doğuş Oto Pazarlama Tic. AŞ (1)	4.423	-
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği (1)	1.770	-
A Yapım Radyo ve Televizyon Yay. A.Ş.(1)	96	2.351
Doğuş Power Center Yöneticiliği (1)	-	15.599
Toplam	43.445	21.435

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara borçlar:		
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği (1)	27.142	-
Leaseplan Otomotiv Servis Tic.A.Ş.	17.647	-
Antur Turizm	2.745	-
Doğuş Holding A.Ş.	992	28.489
Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	816	-
Toplam	49.342	28.489

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Bankalar – vadesiz mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	20.209	64.066
Bankalar – vadeli mevduat		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi (1)	8.790.000	3.741.862
Yatırım fonları		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (1)	4.153.939	2.314.619
Toplam	12.964.148	6.120.547

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**İlişkili taraflarla işlemler**

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş. (1)	4.566.170	3.822.776
Doğuş Yayın Grubu A.Ş. (1)	3.308.970	3.121.650
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş. (1)	1.129.574	1.069.643
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş. (1)	428.967	405.437
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (1)	100.714	97.041
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	21.733	20.463
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (1)	6.669	6.336
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Klübü Derneği	1.500	-
Toplam	9.564.297	8.543.346
<i>Hizmet giderleri</i>		
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	212.060	-
Garanti Portföy	129.009	-
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. AŞ	120.881	68.284
Antalya 2000 Plaza Yöneticiliği	106.840	-
Antur Turizm	4.421	-
Doğuş Holding	949	-
Garanti Bilişim Tekn. ve Tic. AŞ	-	47.104
Toplam	574.160	115.388
<i>Faiz gelirleri</i>		
Türkiye Garanti Bankası AŞ (1)	428.006	1.658.638

(1) Doğuş Holding A.Ş. iştiraki.

Şirket'in satış gelirlerinin %83'ü (30 Eylül 2012: %79) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

30 Eylül 2013 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirket'in direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler toplamı 1.265.238 TL'dir (30 Eylül 2012: 242.575 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

26.1. Kredi riski

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

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

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıklar aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2013	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	43.445	192.869	-	127.421	23.521.213	17.345.066
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.445	192.869	-	127.421	23.521.213	17.345.066
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	215.416	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(215.416)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**26.1. Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	21.435	146.759	-	97.667	22.637.922	15.163.315
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	21.435	146.759	-	97.667	22.637.922	15.163.315
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	215.416	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(215.416)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

26.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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

30 Eylül 2013	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		uyarınca nakit çıkışlar				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	143.649	143.649	143.649	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	388.690	388.690	388.690	-	-	-
Toplam	532.339	532.339	532.339	-	-	-
31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		uyarınca nakit çıkışlar				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	150.204	150.204	150.204	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	265.516	265.516	265.516	-	-	-
Toplam	415.720	415.720	415.720	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

26.2. Likidite riski (devamı)

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

26.3. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

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

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	30 Eylül 2013 (TL tutarı)	31 Aralık 2012 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	3.089.769	5.748.594
Toplam yabancı para pasifler	-	-
Net pozisyon	3.089.769	5.748.594

Döviz bazında ayrıntılı;

30 Eylül 2013				31 Aralık 2012		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı		Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	1.514.927	3.081.664	ABD Doları	3.212.262	5.726.179
	Avro	2.949	8.105	Avro	9.531	22.415
Toplam			3.089.769			5.748.594
Yükümlülükler						
Toplam			-			-
Net pozisyon			3.089.769			5.748.594

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

Kur riski (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

30 Eylül 2013

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	308.167	(308.167)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	308.167	(308.167)
Toplam	308.167	(308.167)

31 Aralık 2012

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	572.618	(572.618)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	572.618	(572.618)
Toplam	574.859	(574.859)

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	40.845.890	37.734.649
Vadeli mevduat	19.346.885	20.256.715
Finansal yatırımlar	17.345.066	15.163.315
Yatırım fonları	4.153.939	2.314.619

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat – TL	%6,75-%9,65	%5-%8,30
Vadeli mevduat – USD	%3,20	%2,90
Finansal yatırımlar – TL	%6,75-%9,35	%7,90-%9,63

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm finansal varlık ve yükümlülüklerinin sabit faiz oranlı olmasından dolayı, raporlama tarihi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kâr veya zararı etkilenmemektedir.

26.4. Sermaye yönetimi

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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

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

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

Ticari alacaklar

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

Finansal yatırımlar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve diğer borçlar

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma**

"TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

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

30 Eylül 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Devlet iç borçlanma senetleri	-	-	-	-
Özel sektör tahvil ve bonoları	17.345.066	-	-	17.345.066
Toplam finansal varlıklar	17.345.066	-	-	17.345.066
31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Devlet iç borçlanma senetleri	6.277.850	-	-	6.277.850
Özel sektör tahvil ve bonoları	6.783.613	2.101.852	-	8.885.465
Toplam finansal varlıklar	13.061.463	2.101.852	-	15.163.315

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Ek dipnot. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 1 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Şirket, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27. maddesinin "a, b ve c" bentleri ile 24. ve 35. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	40.876.107	37.803.463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	194.479.670	187.947.695
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.122.594	1.165.184
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	236.478.371	226.916.342
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)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	235.341.730	225.695.204
	Diğer Kaynaklar		1.136.641	1.221.138
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	236.478.371	226.916.342
	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	23.521.211	22.637.922
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	İşletmeci 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 EYLÜL 2013 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ek dipnot PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(g),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%82,24	%82,83
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%17,29	%16,66
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	-	-
5	Anıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	-	-
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%9,95	%9,98