

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu (bilançosu) ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye (bkz. Not 2) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Raporlar

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 19 Şubat 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of

PricewaterhouseCoopers



Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Şubat 2015

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	5-51
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	21
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	23
NOT 6 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	24
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
NOT 10 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-28
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-31
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	31
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	31-32
NOT 17 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 18 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR /ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR	33
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR	34-35
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	36
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	36
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER	37
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	37
NOT 25 FİNANSMAN GİDERLERİ	37
NOT 26 DURDURULAN FAALİYETLER	38
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
NOT 28 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	38
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38-40
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-47
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR	47-49
NOT 32 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		57.371.102	40.720.087
Nakit ve nakit benzerleri	4	46.369.836	27.097.516
Finansal yatırımlar	5	8.150.121	13.174.427
Ticari alacaklar			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,29	133.226	42.226
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.215.523	233.378
Diğer alacaklar			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8,29	67.540	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	278.076	148.832
Peşin ödenmiş giderler	9	104.225	5.268
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	34.430	13.981
Diğer dönen varlıklar	17	18.125	4.459
DURAN VARLIKLAR		699.248.913	679.607.117
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	697.337.714	678.972.909
Maddi duran varlıklar	12	1.338.931	502.715
Maddi olmayan duran varlıklar	13	165.125	125.580
Peşin ödenmiş giderler	9	395.439	-
Diğer duran varlıklar	17	11.704	5.913
TOPLAM VARLIKLAR		756.620.015	720.327.204
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.896.112	20.172.084
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	18.644.553	17.379.724
Ticari borçlar			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7,29	810.773	21.207
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	966.134	177.748
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	30.449	24.998
Diğer borçlar			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8,29	128.935	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	74.475	59.103
Ertelenmiş gelirler	9	214.697	-
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	2.896.302	2.179.039
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.129.794	330.265
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		75.383.489	95.644.519
Finansal borçlanmalar	6	75.124.583	95.588.480
Diğer borçlar	8	184.908	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	73.998	56.039
ÖZKAYNAKLAR		656.340.414	604.510.601
Ödenmiş sermaye	19	227.208.155	227.208.155
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		245.372	245.372
Paylara ilişkin primler		223.452.917	223.452.917
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		20.626	19.058
Geçmiş yıl karları		153.585.099	131.669.832
Net dönem karı		51.828.245	21.915.267
TOPLAM KAYNAKLAR		756.620.015	720.327.204

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
Hasılat	20	46.461.603	15.775.892
Satışların maliyeti (-)	20	(6.625.196)	(2.298.770)
Brüt kar		39.836.407	13.477.122
Genel yönetim giderleri (-)	21	(6.320.305)	(7.207.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları		20.396.094	22.095.355
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	87.254	35.319
Esas faaliyetlerden diğer giderleri(-)	22	(844.446)	-
Esas faaliyet karı		53.155.004	28.400.229
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	1.934.429	1.387.570
Yatırım faaliyetlerinden giderler	23	(3.428.927)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		51.660.506	29.787.799
Finansman gelirleri	24	9.400.301	2.179.548
Finansman giderleri (-)	25	(9.232.562)	(10.052.080)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		51.828.245	21.915.267
Vergi geliri / (gideri)	27	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		51.828.245	21.915.267
Diğer kapsamlı gelir		1.568	19.058
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		51.829.813	21.934.325
Hisse başına kazanç	28	0,2281	0,2292

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay Senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2013 tarihi itibariyle bakiyeler	93.780.000	-	-	-	245.372	94.217.346	37.452.486	225.695.204
Sermaye artırımını	133.428.155	-	-	-	-	-	-	133.428.155
Pay ihraç primleri	-	-	223.452.917	-	-	-	-	223.452.917
Transferler	-	-	-	-	-	37.452.486	(37.452.486)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	19.058	-	-	21.915.267	21.934.325
31 Aralık 2013 tarihi itibariyle bakiyeler	227.208.155	-	223.452.917	19.058	245.372	131.669.832	21.915.267	604.510.601
1 Ocak 2014 tarihi itibariyle bakiyeler	227.208.155	-	223.452.917	19.058	245.372	131.669.832	21.915.267	604.510.601
Transferler	-	-	-	-	-	21.915.267	(21.915.267)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.568	-	-	51.828.245	51.829.813
31 Aralık 2014 tarihi itibariyle bakiyeler	227.208.155	-	223.452.917	20.626	245.372	153.585.099	51.828.245	656.340.414

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2013	
Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları			
Net dönem karı	51.828.245	21.915.267	
Düzeltilmeler:			
Maddi duran varlıklar amortismanı	12	424.435	177.587
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	13	15.896	12.274
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.690.976	836.629
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.038.381	2.076.120
Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler		(755.001)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer kazançları		(20.396.094)	(22.095.355)
Finansal olmayan varlıklardaki değer düşüklüğü		3.431.398	-
Gerçekleşmemiş kur farkları		(3.908.215)	7.304.070
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önce sağlanan net nakit	35.370.021	10.226.592	
Ticari alacaklardaki artış		(1.318.144)	(107.410)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki (artış)/azalış		(731.086)	16.523
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		1.577.952	48.751
Diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		1.348.892	(462.409)
Ödenen personel prim karşılıkları		(1.301.591)	-
Diğer nakit çıkışları			(16.144)
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan net nakit	34.946.044	9.705.903	
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	11	(1.397.638)	(6.571.804)
Finansal yatırımlar		3.089.877	1.988.888
Maddi duran varlık alımları	12	(1.263.122)	(4.527)
Maddi olmayan duran varlık alımları	13	(55.441)	(11.615)
Alınan faizler		1.934.430	1.294.922
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit	2.308.106	(3.304.136)	
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Kredi anapara geri ödemeleri		(17.182.375)	-
Alınan faizler		2.439.026	-
Faiz ödemeleri		(3.249.298)	(2.272.393)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	(17.992.647)	(2.272.393)	
Yabancı para çevrim farkı öncesi nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		19.261.503	4.129.374
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(58.650)	187.151
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki artış	19.202.853	4.316.525	
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		26.919.725	22.603.200
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	46.122.578	26.919.725

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören Şirket’in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad., No:4/23, Maslak-İstanbul.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı / Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2014 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2013 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,83	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	15,43	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	58,24	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat. ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka açık - Kısmi bölünme ile gelen)	B	Hamiline	0,48	0,48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	25,02	25,02
Toplam			100	100

Şirket’in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yüksek Lisans	2	2
Lisans	7	7
Diğer	3	2
	12	11

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19 Şubat 2015 tarihinde onaylanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a *Finansal tabloların hazırlanış şekli*

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

Şirket’in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 19 Şubat 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b *TMS’ye uygunluk beyanı*

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.2 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK’nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ’e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2014	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	29 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.988
Gebze Center Alışveriş Merkezi	31 Aralık 2014	Gelir indirgeme	9,50%	6,00%	8,00%	-
Gebze Arsası/ Projesi (**)	31 Aralık 2014	Gelir indirgeme	10,50%	-	-	-
Maslak Doğuş Power Center	29 Aralık 2014	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,00%	-

31 Aralık 2013	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı(*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	27 Aralık 2013	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.857
Gebze Center Alışveriş Merkezi	25 Şubat 2014	Gelir indirgeme	10,00%	6,00%	9,00%	-
Maslak Doğuş Power Center	27 Aralık 2013	Gelir indirgeme	10,50%	3,00%	7,00%	-

(*) İskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alarak tespit edilmiştir. Türkiye’de Avro ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

(**) 31 Aralık 2014 tarihi itibari ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Gebze Arsası /Projesi, Gebze Center Alışveriş Merkezi’nden ayrı olarak değerlemeye tabi tutulmuştur (31 Aralık 2013 tarihi itibari ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda ise Gebze Arsası, Gebze Center Alışveriş Merkezi ile birlikte değerlemeye tabi tutulmuştur).

Antalya 2000 Alışveriş Merkezi

Şirket, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibari ile Antalya 2000 Alışveriş Merkezi’ni yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 no’lu parsel üzerinde kain toplam 6.977 m² alan üstünde Antalya 2000 Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Antalya 2000 Plaza yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 29 Aralık 2014 tarihli ve 2014/7861 numaralı emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.868.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2013 gerçeğe uygun değeri: 12.959.000 TL ’dir).

Gebze Center Alışveriş Merkezi

Şirket’in, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no’lu parsel üzerinde kain toplam 59.053 m² alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Pam Mülk Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 31 Aralık 2014 tarihli ve DGS-141001 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 462.985.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2013 gerçeğe uygun değeri: 460.748.000 TL ‘dir).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gebze Arsası/ Projesi

Şirket'in, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 24 no'lu parsel üzerinde kain toplam 1.800 m² alan üstünde Gebze arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2014 tarihli ve DGS-141001 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.174.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2013 gerçeğe uygun değeri: Yoktur).

Doğuş Center Maslak

Şirket'in, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde kain toplam 63.202 m² alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 4 No:1 Tebliğ hükümlerince Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2014 tarihli ve 2014/7860 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2014 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 213.465.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2013 gerçeğe uygun değeri: 199.200.000 TL 'dir).

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

2.3.1. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

a) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi';
- 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- TMS 36’daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39’daki değişiklik ‘Finansal Araçlar’: Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü’ - ‘türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.
- TFRYK 21 –'Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler', 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

b) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 10, 12 ve TMS 27’deki ‘Yatırım İşletmelerinin Konsolidasyonu ile ilgili Değişiklikler’; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik “yatırım işletmesi” tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtmak suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12’ de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler

TFRS 3, İşletme Birleşmeleri

TFRS 8, Faaliyet Bölümleri

TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

- TFRS 9, “Finansal araçlar”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişikliklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asması, kauçuk ağacı, palimiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.
- TMS 19'daki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış metodlarına ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

2.4.1. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2013 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları formatları 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı SPK Bülteninde yayımlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca, karşılaştırma olarak verilen ilişikteki finansal tablolarında, cari dönem finansal tabloları ile tutarlı olabilmesi için çeşitli sınıflandırmalar yapılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli yeniden düzenlenmiş bilançosunda ve gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla "Diğer dönen varlıklar" hesabı içerisinde gösterilen 13.981 TL tutarındaki peşin ödenen vergiler ve fonlar "Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar" hesabında,
- 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı içerisinde gösterilen 24.589 TL tutarındaki SGK primleri ile 409 TL tutarındaki personele borçlar "Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar" hesabında,

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

2.5.3. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	4-15	%6,67-%25
Özel maliyetler	5	%20

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.4. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir. (Dipnot 13).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.5. Borçlanma maliyetleri

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

2.5.6. Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 düşüktükten 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 değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
ABD Doları	2,3189	2,1343
Avro	2,8207	2,9365
Çek Korunası	0,1018	0,1073

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 A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.9. Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.12. 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.

2.5.13. İlişkili taraflar

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:
- Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - 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:
- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - 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.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

2.5.14. Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.15. Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.16’da açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan istisna tutulmuştur.

2.5.16. Vergilendirme

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

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

2.5.17. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket’in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 3.541 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2013: 3.254 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2014 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL tavan tutarı (1 Ocak 2014: 3.438 TL) kullanılmıştır.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.18. 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. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 8 Ekim 2013 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporu ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.’ye ait olan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A pafta, 5678 ada, 20 no’lu parselde kayıtlı Gebze Center Alışveriş Merkezi kısmi bölünme yoluyla devir almıştır.

Söz konusu devir, Doğuş GYO’nun 31 Mart 2013 tarihli SPK mevzuat ve hükümlerine göre hazırlanmış olan mali tablolarında gösterilen 228.596.282 TL’lik özkaynak tutarı dikkate alınarak, özkaynak yöntemine göre değerlendirilmiştir olup; 133.428.155 TL tutarında sermaye artırımının yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Sermaye artırımının neticesinde yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibi oluşmuştur:

	31 Aralık 2013
Doğuş Holding	176.852.594
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	1.095.653
Ferit Faik Şahenk	2.205.215
Filiz Şahenk	1.102.493
Halka Açık	45.952.200
Toplam	227.208.155

Kısmi bölünme sonucu oluşan yeni sermaye yapısı 10 Aralık 2013 tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu’na başvurularak Doğuş Holding’e ait olan paylardan 10.900.000 TL’lik kısmının borsada satışa konu edilmesi ve yeni çıkartılmış olan 133.428.155 TL tutarındaki payların halka açık statü de olmasıyla tekrar değiştirilmiştir (Not 19).

Kısmi bölünme tarihi itibarıyla, devrolacak gayrimenkulün pazar değeri 462.358.055 olarak takdir edilmiş olup, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.’ye ait olan ve raporlama tarihi itibarıyla 105.476.983 TL tutarındaki borç, gayrimenkulün pazar değerinden mahsup edilmiş olup; gayrimenkulün net pazar değeri 356.881.072 TL olarak bulunmuştur. Net pazar değeri ile 133.428.155 TL tutarındaki ihraç edilen hisse senetlerinin nominal değeri arasındaki fark, 223.452.917 TL olup, mali tablolarda paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	11.327	7.786
Bankalar-Vadesiz mevduat	38.379	24.229
Bankalar-Vadeli mevduat	46.320.130	22.526.668
Yatırım fonları	-	4.538.833
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	46.369.836	27.097.516
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(247.258)	(177.791)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	46.122.578	26.919.725

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
TL	38.379	24.229
Toplam	38.379	24.229

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	14.750.347	9,50	29 Ocak 2015
TL	10.730.110	10,10	7 Ocak 2015
TL	7.598.576	10,00	5 Ocak 2015
TL	5.488.473	7,50	2 Ocak 2015
ABD Doları	3.653.715	2,50	3 Şubat 2015
TL	2.000.548	10,00	3 Şubat 2015
TL	1.365.280	7,50	2 Ocak 2015
TL	733.081	7,50	2 Ocak 2015
Toplam	46.320.130		

31 Aralık 2013	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	12.299.932	9,00	6 Ocak 2014
ABD Doları	3.258.020	2,25	3 Şubat 2014
TL	3.217.140	8,50	13 Ocak 2014
TL	2.214.508	8,30	6 Ocak 2014
TL	1.001.973	9,00	28 Ocak 2014
TL	535.095	6,50	3 Ocak 2014
Toplam	22.526.668		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in alım satım amaçlı finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2014	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Özel sektör tahvil ve bonoları	7.981.171	8.091.172	8.091.172
Devlet tahvil ve bonoları	58.360	58.949	58.949
Toplam	8.039.531	8.150.121	8.150.121

31 Aralık 2013	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Özel sektör tahvil ve bonoları	13.208.503	13.174.427	13.174.427
Toplam	13.208.503	13.174.427	13.174.427

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla elde tutulan borçlanma senetlerinin piyasadaki faiz oranları %7,96-%12,18 aralığındadır (31 Aralık 2013: %6,51- %10,28).

Finansal yatırımlarda gerçeğe uygun değerinden oluşan cari yıl değer artışı / (azalışı) yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	18.644.553	17.379.724
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	18.644.553	17.379.724
Uzun vadeli banka kredileri	75.124.583	95.588.480
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	75.124.583	95.588.480
Toplam finansal yükümlülükler	93.769.136	112.968.204

31 Aralık 2014	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor + 4,75%	Avro	6.609.903	18.644.553
Uzun vadeli banka kredileri	Euribor + 4,75%	Avro	26.633.312	75.124.583
				93.769.136

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2013	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor + 4,75%	Avro	5.918.516	17.379.724
Uzun vadeli banka kredileri	Euribor + 4,75%	Avro	32.551.841	95.588.480
				112.968.204

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar	3.185.940	448.794
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 29)	133.226	42.226
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(970.417)	(215.416)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	2.348.749	275.604

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
Dönem başı - 1 Ocak	215.416	215.416
İlaveler	755.001	-
Dönem sonu 31 Aralık	970.417	215.416

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili olmayan taraflara borçlar (*)	966.134	177.748
İlişkili taraflara borçlar (Not 29) (**)	810.773	21.207
Toplam	1.776.907	198.955

(*) Diğer ticari borçlar tedarikçilere olan borçlardan oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara borçların; 573.980 TL tutarındaki kısmı kredi teminat komisyonlarına ilişkin ilişkili taraflara ticari borçlardan ve 236.793 TL tutarındaki kısmı diğer ticari borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borcu yoktur. (31 Aralık 2013: Yoktur).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakların 273.589 TL tutarındaki kısmı verilen teminatlardan ve 4.487 TL tutarındaki kısmı diğer alacaklardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakların 148.832 TL tutarındaki kısmı diğer alacaklardan oluşmaktadır).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları 67.540 TL (31 Aralık 2013: Yoktur)'dir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer borçları 74.475 TL tutarında olup (31 Aralık 2013: 59.103 TL) alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları 128.935 TL (31 Aralık 2013: Yoktur)'dir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 184.908 TL tutarında olup (31 Aralık 2013: Yoktur) uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	96.869	-
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	7.356	5.268
Toplam	104.225	5.268

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	395.439	-
Toplam	395.439	-

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gelecek aylara ait gelirler (*)	214.697	-
Toplam	214.697	-

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	34.430	13.981
Toplam	34.430	13.981

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	690.318.000	672.907.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	7.019.714	6.065.909
Toplam	697.337.714	678.972.909

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	29 Aralık 2014	13.868.000
Gebze Center Alışveriş Merkezi	“İndirgenmiş nakit akışı”	31 Aralık 2014	462.985.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2014	213.465.000
Toplam			690.318.000

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Antalya 2000 Alışveriş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2013	12.959.000
Gebze Center Alışveriş Merkezi	“İndirgenmiş nakit akışı”	25 Şubat 2014	460.748.000
Maslak DPC	“İndirgenmiş nakit akışı”	27 Aralık 2013	199.200.000
Toplam			672.907.000

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Dönem başı - 1 Ocak	672.907.000	183.709.000
Girişler	188.906	467.102.645
Değer artışı	17.222.094	22.095.355
Dönem sonu - 31 Aralık	690.318.000	672.907.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Gebze Center AVM	Avro	91.077.144	91.077.144
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	34.043.042	34.337.215
Antalya 2000 Plaza	Avro	2.192.415	2.261.383
Toplam (*)		127.312.601	127.675.742

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 359.110.654 TL (31 Aralık 2013: 374.919.816 TL)'dir.

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle yapılmakta olan yatırımlardan gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolarda taşınan gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Gebze Arsası /Projesi	“İndirgenmiş nakit akışı”	31 Aralık 2014	3.174.000
Toplam			3.174.000

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Dönem başı - 1 Ocak	-	-
Transferler(*)	3.174.000	-
Dönem sonu - 31 Aralık	3.174.000	-

(*) Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibari ile Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Gebze Arsası üzerinde proje geliştirme çalışmalarının başlamış olması sebebi ile, Gebze Center Alışveriş Merkezi'nden ayrı olarak değerlemeye tabi tutulmuş olup, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Gebze Arsası /Projesi gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar (**)	31 Aralık 2014
Yapılmakta olan yatırımlar	6.065.909	1.208.732	(3.428.927)	3.845.714
Toplam	6.065.909	1.208.732	(3.428.927)	3.845.714

(**) Şirket'in mülkiyetinde bulunan Doğuş Center Maslak arazisi üzerinde inşaatı planlanan ofis binası projesinin iptal edilmesine ilişkin masraflar gider yazılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Yapılmakta olan yatırımlar	4.238.695	1.827.214	-	6.065.909
Toplam	4.238.695	1.827.214	-	6.065.909

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 değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

Yapılmakta olan yatırımlar aşağıda detayları açıklanan "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ve "Gebze Ek Binalar projesi"nden oluşmaktadır.

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakiben, bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaaat başlanması kararı alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış olan 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planına Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talep edilmiş ve bu düzeltme talebinin reddi nedeniyle söz konusu imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle 11 Ağustos 2014 tarihinde dava açılmış olup dava süreci devam etmektedir.

Gebze Ek Binalar Projesi

Şirket, 9 Temmuz 2014 tarihli 390 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na göre, Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi No:310 adresinde kain ve tapunun G22B24B2A Pafta, 5678 Ada, 20 nolu parselinde kayıtlı gayrimenkulü üzerinde "Otel inşaatı öncelikli olmak üzere ve ek binalar inşaat projesi" yapılması konusunda araştırma, değerlendirme ve planlama çalışmaları yapmaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Demirbaşlar	1.559.904	1.263.122	(4.637)	2.818.389
Birikmiş itfa payları	(1.057.189)	(424.435)	2.166	(1.479.458)
Net defter değeri	502.715			1.338.931

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Demirbaşlar	1.555.377	4.527	-	1.559.904
Birikmiş itfa payları	(879.602)	(177.587)	-	(1.057.189)
Net defter değeri	675.775			502.715

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Haklar	214.632	55.441	-	270.073
Birikmiş itfa payları	(89.052)	(15.896)	-	(104.948)
Net defter değeri	125.580			165.125

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Haklar	203.017	11.615	-	214.632
Birikmiş itfa payları	(76.778)	(12.274)	-	(89.052)
Net defter değeri	126.239			125.580

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	197.972	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	197.972	30.472

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0,03'dir (31 Aralık 2013: %0,01).

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla şarta bağlı varlık ve yükümlülükleri yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	1.390.885	3.923.269	-	-
TL	176.000	176.000	-	-
		4.099.269		-

Alınan teminatlar, Gebze Center Alışveriş Merkezi kiracılarından alınan teminatları kapsamaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek SGK primleri	29.915	24.589
Personele borçlar	534	409
Toplam	30.449	24.998

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kullanılmayan izin karşılığı

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		
İzin karşılığı	396.302	179.039
Toplam	396.302	179.039

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı - 1 Ocak	179.039	129.269
Dönem içindeki artış	217.263	49.770
Dönem sonu - 31 Aralık	396.302	179.039
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatları karşılığı	73.998	56.039
Toplam	73.998	56.039

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu’na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 3.541 TL (1 Ocak 2014: 3.438 TL)

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, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	3,95%	3,49%
Beklenen maaş / limit artış oranı	5,00%	6,00%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	98%	98%

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 Ocak	56.039	76.149
Hizmet maliyeti	12.756	9.656
Faiz maliyeti	6.771	5.436
Aktüeryal kazanç	(1.568)	(19.058)
Dönem içinde yapılan ödemeler	-	(16.144)
31 Aralık	73.998	56.039

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı - 1 Ocak	2.000.000	600.000
Dönem içi ödemeler	(1.301.591)	(600.000)
İlaveler	1.801.591	2.000.000
Dönem sonu - 31 Aralık	2.500.000	2.000.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İş avansları	11.565	4.459
Diğer	6.560	-
Toplam	18.125	4.459

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 11.704 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 5.913 TL).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	579.794	319.007
Gider tahakkukları	550.000	-
Diğer	-	11.258
Toplam	1.129.794	330.265

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

Yoktur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR

19.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 227.208.155 TL’dir (31 Aralık 2013: 227.208.155 TL).

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	1.874.850	0,83	1.874.850	0,83
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	35.052.950	15,43	35.052.950	15,43
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Açık-Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	132.332.502	58,24	132.332.502	58,24
Doğuş Turizm Sağlık Yat. ve İşl. San. Tic. A.Ş. (Halka açık – Kısmi Bölünme ile gelen)	B	Hamiline	1.095.653	0,48	1.095.653	0,48
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	56.852.200	25,02	56.852.200	25,02
Toplam			227.208.155	100	227.208.155	100

19.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

19.3. 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.

19.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Aralık 2014 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 42.985.670 TL ve 29.114.256 TL'dir.

19.5 Paylara ilişkin primler

8 Ekim 2013 tarihli kısmi bölünmeye ilişkin uzman raporuna istinaden yeni ihraç edilen payların nominal değeri 133.428.155 TL ile devir alınan gayrimenkulün net pazar değeri 356.881.072 TL arasındaki fark, paylara ilişkin primler olarak muhasebeleştirilmiştir.

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kira gelirleri	46.325.802	15.704.586
Diğer gelirler	135.801	71.306
Toplam	46.461.603	15.775.892

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Emlak vergisi giderleri	3.046.031	1.714.521
Ortak alan giderleri (*)	3.506.044	567.847
Diğer giderler	73.121	16.402
Toplam	6.625.196	2.298.770

(*) Ortak alan giderlerindeki artışın sebebi kısmi bölünme yolu ile devir alınan Gebze Alışveriş Merkezi'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personel giderleri	4.738.598	4.687.392
Amortisman ve tükenme giderleri	440.331	189.861
Vergi, resim ve harç giderleri	333.291	257.849
Seyahat ve araç kira giderleri	312.497	228.342
Merkez ofis giderleri	156.898	115.531
Danışmanlık giderleri	78.340	101.983
Haberleşme giderleri	44.001	27.197
BİST giderleri	23.445	1.411.098
Üyelik ve aidat giderleri	22.239	24.875
Yazılım giderleri	21.256	43.380
Diğer	149.409	120.059
Toplam	6.320.305	7.207.567

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gelirleri	47.383	-
Diğer	39.871	35.319
Toplam	87.254	35.319

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Şüpheli alacak gideri	755.001	-
Giderleştirilen stoklar	70.848	-
Kur farkı gideri	3.856	-
Diğer	14.741	-
Toplam	844.446	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerinden elde edilen faiz geliri	1.934.429	1.387.570
Toplam	1.934.429	1.387.570

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım faaliyetlerden giderler (*)	3.428.927	-
Toplam	3.428.927	-

(*) Şirket'in mülkiyetinde bulunan Doğuş Center Maslak arazisi üzerinde ofis binası inşa edilmesine ilişkin proje'nin iptaline ilişkin oluşan giderlerdir.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gelirleri	6.891.810	743.784
Faiz gelirleri	2.508.491	1.435.764
Toplam	9.400.301	2.179.548

25. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kredi faiz giderleri	5.331.727	2.272.393
Kur farkı giderleri	3.038.099	7.616.767
Komisyon giderleri	739.050	162.920
Diğer	123.686	-
Toplam	9.232.562	10.052.080

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

27. 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.

28. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Net dönem karı	51.828.245	21.915.267
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	227.208.155	95.607.783
Hisse başına kazanç	0,2281	0,2292

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	58.842	12.095
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	47.920	10.510
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	16.294	-
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	6.195	6.195
A Yapım Radyo ve Televizyon Yay. A.Ş.	2.744	2.722
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	1.231	10.704

Toplam	133.226	42.226
---------------	----------------	---------------

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar:</i>		
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	67.540	-

Toplam	67.540	-
---------------	---------------	----------

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>İlişkili taraflara borçlar:</i>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve işletme A.Ş.	368.938	-
Doğuş Holding A.Ş.	286.990	-
Antur Turizm A.Ş.	79.240	-
Antalya 2000 Plaza	35.594	-
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	18.128	-
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	16.043	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	5.840	7.475
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	-	13.732
Toplam	810.773	21.207

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar:</i>		
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	128.935	-
Toplam	128.935	-

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket’in ilişkili kuruluşu olan Türkiye Garanti Bankası A.Ş.’de bulunan hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Bankalar - vadesiz mevduat</i>		
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	30.338	19.862
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.	2.992	-
<i>Bankalar - vadeli mevduat</i>		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	13.087.049	-
Türkiye Garanti Bankası A.Ş. - Malta Şubesi	7.018.464	10.226.735
<i>Finansal yatırımlar</i>		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	8.150.121	13.174.427
<i>Yatırım fonları</i>		
Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	4.538.833

(*) Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. Şirket’e portföy yöneticiliği hizmeti vermektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8.568.371	6.479.012
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	5.100.726	4.511.989
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.741.314	1.538.189
A Yapım Radyo ve Televizyon Yapımcılığı A.Ş.	662.770	586.209
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	308.540	127.385
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	88.859	-
Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.	31.708	29.089
Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	10.623	9.099
Doğuş İstanbul Sportif Faaliyetler Kulübü Derneği	-	5.250
Toplam	16.512.911	13.286.222

Hizmet giderleri ve diğer giderler

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.128.935	-
Doğuş Holding A.Ş.	243.478	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	213.205	259.802
Leaseplan Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş.	189.854	166.272
Garanti Portfoy Yönetimi	106.635	162.921
Antur Turizm A.Ş.	72.697	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	17.237	6.335
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.250	5.250
Toplam	2.977.291	600.580

Faiz gelirleri

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	298.590	584.984
------------------------------	---------	---------

Şirket’in satış gelirlerinin %36’sı (31 Aralık 2013: %84) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

31 Aralık 2014 itibarıyla, dönem içinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ve Şirket’in direktörlere ve üst düzey yöneticilere ödediği ücretler toplamı 2.960.724 TL’dir (31 Aralık 2013: 1.676.291 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. 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,

30.1. 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 olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2014	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+E)	133.226	2.215.523	67.540	278.076	46.358.509	8.150.121
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	133.226	2.215.523	67.540	278.076	46.358.509	8.150.121
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)	-	1.006.516	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	970.417	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (-)	-	36.099	-	-	-	-
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 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+E)	42.226	233.378	-	148.832	22.550.897	13.174.427
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	42.226	233.378	-	148.832	22.550.897	13.174.427
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşamaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	18.644.553	21.069.003	10.656.590	10.412.413	-	-
Ticari borçlar	1.776.907	1.776.907	1.776.907	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.363.653	1.363.653	1.363.653	-	-	-
Toplam	21.785.113	24.209.563	13.797.150	10.412.413	-	-

31 Aralık 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	75.124.583	84.512.873	-	-	75.955.747	8.557.126
Diğer borçlar ve yükümlülükler	184.908	184.908	-	-	184.908	-
Toplam	75.309.491	84.697.781	-	-	76.140.655	8.557.126

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	17.379.735	17.639.140	8.730.886	8.908.254	-	-
Ticari borçlar	198.955	198.955	198.955	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	414.366	414.366	414.366	-	-	-
Toplam	17.993.056	18.252.461	9.344.207	8.908.254	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	95.588.468	98.013.720	-	-	71.281.719	26.732.001
Toplam	95.588.468	98.013.720	-	-	71.281.719	26.732.001

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur).

30.3. 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, borçlanmasını da ağırlıklı olarak Avro bazında yapmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2014 (TL tutarı)	31 Aralık 2013 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	3.677.735	3.262.355
Toplam yabancı para pasifler	(93.990.260)	(112.968.204)
Net pozisyon	(90.312.525)	(109.705.849)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	1.575.624	3.653.715	ABD Doları	1.526.505	3.258.020
	Avro	8.494	23.959	Avro	1.477	4.335
	CZK	600	61	CZK	-	-
Toplam			3.677.735			3.262.355
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	33.243.215	93.769.136	Avro	38.470.357	112.968.204
Diğer borçlar	Avro	63.959	180.408	Avro	-	-
Diğer borçlar	ABD Doları	17.558	40.716	ABD Doları	-	-
Toplam			93.990.260			112.968.204
Net pozisyon			(90.312.525)			(109.705.849)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2014

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	361.300	(361.300)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	361.300	(361.300)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(9.392.558)	9.392.558
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(9.392.558)	9.392.558

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2013

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	325.802	(325.802)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	325.802	(325.802)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(11.296.387)	11.296.387
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
3-Avro net etki (1+ 2)	(11.296.387)	11.296.387

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	54.470.251	40.239.928
<i>Vadeli mevduat</i>	46.320.130	22.526.668
<i>Finansal yatırımlar</i>	8.150.121	13.174.427
<i>Yatırım fonları</i>	-	4.538.833

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat - TL	%7,50-%10,10	%6,50-%9,00
Vadeli mevduat - USD	%2,5	%2,25-%3,2
Finansal borçlar - Avro	Euribor + %4,75	Euribor + %4,75
Finansal yatırımlar - TL	%7,96-%12,18	%6,51-%10,28

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

30.4. 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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

31. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yatırımlar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve diğer borçlar

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

Değişken faiz oranına sahip uzun vadeli avro cinsinden kredinin 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
93.769.136	112.968.204	94.588.726	115.652.860

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Özel sektör tahvil ve bonoları	8.091.172	-	-	8.091.172
Devlet tahvilleri	58.949	-	-	58.949
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	13.868.000	683.469.714	697.337.714
Toplam	8.150.121	13.868.000	683.469.714	705.487.835
31 Aralık 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Özel sektör tahvil ve bonoları	13.174.427	-	-	13.174.427
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	-	12.959.000	666.013.909	678.972.909
Toplam	13.174.427	12.959.000	666.013.909	692.147.336

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki 3.845.714 TL tutarındaki yapılmakta olan yatırımları, maliyet değerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılarak, maliyet bedelinden izlenmektedir (31 Aralık 2013: 6.065.909 TL) (Not 11).

32. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in, 17 Şubat 2015 tarihli Yönetim Kurulu Kararı gereğince “Gebze Center Ek Binalar Projesine” ilişkin olarak inşaat yapı ruhsatı alımı ile ilgili gerekli işlemlerin yapılması, ilgili harçların ödenmesi ve inşaat faaliyetlerine başlanılmasına karar verilmiştir.

Ek Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a, b,c ve d” bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	54.519.957	40.271.943
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	697.337.714	678.972.909
C İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	67.540	-
Diğer Varlıklar		4.694.804	1.082.352
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	756.620.015	720.327.204
E Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	93.769.136	112.968.204
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	128.935	-
İ Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	656.340.414	604.510.601
Diğer Kaynaklar		6.381.530	2.848.399
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	756.620.015	720.327.204

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
A2 Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.358.509	22.550.897
Yabancı Sermaye Piyasası			
A3 Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecii Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları			
L Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%92,16	%94,26
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%7,21	%5,59
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%14,31	%18,69
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%6,13	%3,13
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	-	-

.....