



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim
Kurulu Faaliyet Raporu



I- SAF GYO A.Ş. HAKKINDA

Merkezi Adresi	•Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km Çeçen Sokak, Acıbadem - Üsküdar - İstanbul
Telefon	•216 - 428 31 32
Faks	•216 - 340 69 96
Web Adresi	•www.safgyo.com
E-Posta Adresi	•info@safgyo.com

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliğinde belirtilen gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak amacı ile 2005 yılında kurulmuştur. Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 75.183.397,-TL net aktif değeri ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ise 1.115.133.125,-TL indirgenmiş nakit akım değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 886.601.669,-TL ye ve kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000,-TL ye ulaşmıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

SAF GYO A.Ş.

Misyonu

SAF GYO, gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

Vizyonu

Ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıracak, Türkiye ekonomisi için değer yaratacak, dünya standartlarında projelere imza atarak sektörün daima önde gelen güvenilir firmalarından biri olmaya devam edecektir.

II- SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL olup, her biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari değerinde 200.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin 886.601.669. –TL olan ödenmiş sermayesi her biri 1Kr (Bir Kuruş) itibari değere sahip 88.660.166.900 adet paya ayrılmış olup tamamı ödenmiştir. Ödenmiş sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 40.000.000 adet pay karşılığı 400.000TL'den ve B grubu hamiline yazılı 88.620.166.900 adet pay karşılığı 886.201.669TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 12 üyeden oluşan Saf GYO A.Ş. yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından, diğer adaylar ise B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri 2007 yılı Mart ayından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı (30 Haziran 2012)

Yıldız Holding A.Ş.	• %24,10
Ali Raif Dinçkök	• %9,37
Ömer Dinçkök	• %7,03
Sinpaş GYO A.Ş.	• %6,93
Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	• %6,56
Rifat Hasan	• %5,06
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	• %4,36
Abdullah Tivnikli	• %3,99
Nesim Özmandıracı	• %3,75
Mair Kasuto	• %3,37
İsmail Fahrettin Tivnikli	• %3,00
Diğer	• %22,48

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Yönetim kurulu

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetim kurulu 12 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu, gayrimenkul yatırım ortaklığı mevzuatında belirtilen özellikli kararlar hariç olmak üzere en az 8 yönetim kurulu üyesinin hazır bulunması ile toplanmakta ve yine en az 8 yönetim kurulu üyesinin olumlu oyu ile karar almaktadır. Yönetim kurulu üyeleri 21.05.2012 tarihinde yapılan olağan genel kurul ile üç yıl süre için seçilmişlerdir.

YK Üye Adı	Sermayede ki Pay Oranı	Sermayede ki Pay Tutarı	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	0,42%	3.734.427	Yönetim Kurulu Başkanı	21.05.2012	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	2,36%	20.931.162	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.05.2012	3 Yıl
Abdullah TİVNİKLİ	3,99%	35.416.281	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	0,94%	8.306.017	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Mehmet Ali BERKMAN	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Murat ÜLKER	0,56%	4.974.811	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Özlem ATAÜNAL	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Rıfat HASAN	5,06%	44.852.490	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Zeki Ziya SÖZEN	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ekrem PAKDEMİRLİ	0,00%	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Yalçın ÖNER	0,00%	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
TOPLAM	13,33%	118.215.188			

III- PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

SAF GYO Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi 2009 yılı içerisinde resmi olarak kurulmuş olup bu görev Mehmet Serhan KOLAÇ tarafından yerine getirilmektedir. Söz konusu kişi, pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte İMKB, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Söz konusu kişinin ad-soyad ve iletişim bilgileri;

Mehmet Serhan KOLAÇ – Mali İşler Müdürü

Email: serhan.kolac@safgyo.com

Tel: 0216-428 31 32

Fax: 0216-340 69 96

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin esas itibarıyla;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere,

Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak şirketin internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,

- Genel Kurul Toplantısı'nın yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama,
- Genel Kurul Toplantısı'nda, Pay Sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlama,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların Pay Sahiplerine yollanmasını sağlama,

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- Mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izleme görevlerini yerine getirmek üzere faaliyet göstermektedir.

2012 yılı içerisinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış ve dönem içerisinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır.

IV- KOMİTELER

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi'nde Yalçın ÖNER ve Ekrem PAKDEMİRLİ görev yapmaktadır. Komiteler ara hesap dönemi ve hesap dönemi sonunda Şirket'in mali tablolarının gerçeğe aykırı bir açıklama içerip içermediğini incelemekte her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasından sorumlu olmakla birlikte SPK kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan faaliyetleri amaç edinmiştir. Komite üyeleri, icrada görev almamaktadır. Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Ekrem PAKDEMİRLİ, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliğine ise Yalçın ÖNER atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komite üyeleri

Denetim Komitesi	
Üye Adı	Görevi
Yalçın ÖNER	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ekrem PAKDEMİRLİ	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi	
Üye Adı	Görevi
Ekrem PAKDEMİRLİ	Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yalçın ÖNER	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

V-KAR DAĞITIM POLİTİKASI

SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Ana Sözleşmesi'nde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak kârın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kâr dağıtımı yapılmaz.

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Kar dağıtımı nakit şeklinde ise ilgili hesap dönemini izleyen en geç beşinci ayın sonuna kadar, bedelsiz hisse şeklinde ise en geç altıncı ayın sonuna kadar tamamlanır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

Kâr payının dağıtılmasında ana sözleşmenin 30'ncü maddesi çerçevesinde, şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar esas alınır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulu 2011 faaliyet dönemi kararının dağıtılması ile ilgili olarak aşağıda ki kararı almıştır:

“Şirketimizin net dönem karı, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: XI No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak hazırlanan 31 Aralık 2011 tarihli mali tablolarına göre 329.488.345-TL, Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda ise 311.167.980-TL 'dir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre düzenlenmiş mali tablolarda oluşan 329.488.345,-TL dönem karından; aşağıda belirtilen şekilde kar dağıtım önerisinin Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

- a. 15.558.399,-TL'nin birinci tertip yasal yedek akçe ayrılması,
- b. 180.000.000,-TL'nin ortaklara birinci temettü dağıtılması,
- c. 13.566.992,-TL'nin ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılması,
- d. 120.362.954,-TL'nin ise olağanüstü yedekler ayrılması,”

Şirket 21 Mayıs 2012 tarihinde yapılan 2011 yılı olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulunun yukarıda belirtilen kar dağıtım önerisini kabul etmiş ve söz konusu kar dağıtımını nakit olarak 30 Mayıs 2012 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

VI- 1 OCAK 2012 – 30 HAZİRAN 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Küresel ekonomideki aşırı kırılgan durum devam etmektedir. Özellikle Euro Bölgesi (EB) odaklı sorunlar, son aylardaki bazı olumlu gelişmelere rağmen (Yunanistan'ın özel sektör borcunun yeniden yapılandırılması, İspanya'nın bankacılık sistemine Avrupa İstikrar Fonu aracılığıyla 100 milyar Euro taahhüt edilmesi gibi.), global büyüme açısından en önemli risklerden bazılarıdır. Devam eden sorunların en önemli göstergelerinden biri haline gelen, güvenli liman konumundaki Almanya/ABD'nin bono faizleri ile İspanya/İtalya'nın bono faizleri arasındaki ayrışma sürmektedir(Grafik 1). Avrupa dışındaki ekonomilerde de büyüme görünüm sergilememektedir. Örneğin, içinde Çin ekonomisini de barındıran 'BRIC' (Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin) ülkelerinde büyüme son dönemde belirgin bir şekilde zayıflarken, ABD ekonomik verileri ise zayıf görünümünü korumaktadır. . Yılsonunda bir dizi vergi indiriminin sona ereceği ve kamu harcamalarında bazı kesintilerin başlayacağı 'mali uçurum' ile karşı karşıya olan ABD'de, büyümeye ilişkin endişeler önümüzdeki yıl için de artarak devam etmektedir.

Grafik 1 - Gelişmiş Ülkeler Bono Faiz Oranları
(10-yıllık, %)



Nitekim IMF'nin son Dünya Ekonomik Görünümü güncellemesinde (bkz. World Economic Outlook Update, Temmuz 2012), bu yılın ilk çeyreğinde ekonomik büyümenin -geçici faktörler nedeniyle- beklentilerin hafif üzerinde gerçekleştiğine; ancak, Avrupa'da bankacılık sektörü krizinin derinleştiği ikinci çeyrekte, dünya ekonomisi açısından aşağı yönlü risklerin arttığına dikkat çekilmektedir. Bu çerçevede IMF 2012 yılı için Nisan ayında yaptığı küresel büyüme tahminini 0,1 puan düşürerek %3,5'e çekmiştir. Gelişmiş ekonomiler için büyüme tahmini değiştirilmeyerek %1,4 seviyesinde tutulurken, Gelişmekte Olan Piyasa (GOP) ekonomileri için büyüme tahmini 0,1 puan aşağı revize edilmiştir. 2013 için ise hem küresel ölçekte, hem gelişmiş ekonomiler ve hem de GOP ekonomilerinde büyüme tahminleri 0,2 puan düşürülerek, küresel büyüme %3,9 olarak tahmin edilmiştir. Ayrıca IMF bu revize tahminlerin gerek EB'de, gerekse dünya ekonomisi genelinde doğru politika tedbirlerinin zamanında alınacağı varsayımına dayandığını özellikle vurgulamıştır.

Bu riskli ve kırılgan ortama rağmen, birçok faktör Türkiye'yi son aylarda olumlu yönde ayırtmış görülmektedir. Bu faktörlerin başında, EB'nin dağılma riskinin halen çok yüksek olarak algılanmaması, gerektiğinde ABD, Avrupa ve Çin merkez bankalarından ek önlemlerin devreye sokulacağı beklentisi, petrol fiyatlarında Nisan'a göre gevşeme ve Türkiye'nin kendi "yeniden dengelenme/dezenflasyon" dinamiği sayılabilir. Nitekim bütün bunlara bağlı olarak, son aylarda Türkiye piyasalarının güçlü bir performans sergilediği gözlenmekte; Türkiye ekonomisinin makro görünümü de nispeten daha olumluya görünümünü korumaktadır.

Büyüme tarafında yaşanan sert yavaşlama, nispeten güçlü seyreden ihracat ve geçen sene sonlarında ciddi değer kaybeden liranın etkisiyle, cari açık geçen yılın sonlarındaki yaklaşık 79 milyar dolar seviyesinden, Mayıs ayında 67 milyar dolara gerilemiştir. Tüketici fiyatları enflasyonunun da (TÜFE) Nisan ayında %11 seviyelerine kadar yükseldikten sonra, liranın istikrarlı bir seyir izlemesi, gevşeyen gıda ve enerji fiyatları ve baz etkisi sayesinde Haziran'da %8,9'a kadar düşmüştür. Ayrıca nispeten gevşeyen petrol fiyatları sayesinde cari açık ve enflasyon beklentileri iyileşmiş, enflasyon tarafında gıda fiyatlarının olumlu seyri sayesinde Merkez Bankası'nın %6,5'lik yılsonu tahmini tutturulabilir hale gelmiştir. (Hatta 26 Temmuz'da açıklanacak olan Temmuz Enflasyon Raporunda bu tahminin de hafif aşağı çekilmesi bekleniyor.)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Ancak bu olumlu gelişmelere rağmen Türkiye ekonomisinin bazı kırılganlıklarının devam ettiğini, bu çerçevede hem cari açık hem de enflasyonun halen oldukça yüksek seyrettiğini eklemek gerekmektedir. Orta vadede büyümenin ivme kazanması halinde cari açık ve enflasyondaki iyileşmelerin devam edip etmeyeceği de önemli bir soru işareti olarak karşımıza çıkmaktadır.

İnşaat ve Konut Sektörü

Kentsel dönüşüm ve yabancıya satışla birlikte sektörün büyümesini yılsonunda daha da artırması beklenmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından hazırlanan 2012 yılı birinci çeyrek döneme ilişkin Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu'nda, dünya ekonomilerindeki ve gayrimenkul sektörlerindeki yavaşlayan büyümeye dikkat çekilmiştir.

Türkiye'nin 2012 yılının ilk üç ayındaki büyüme oranının dünyadaki bu yavaşlamanın ve 'ekonomiyi soğutma' önlemlerinin de etkisiyle yavaşladığı; ancak ABD, Euro Bölgesi ve Japonya'nın da önünde %3.2 olarak gerçekleştiği vurgulanmıştır. Türkiye ekonomisindeki büyüme hızındaki düşüş tüm alt sektörlerle yansırken, raporda gayrimenkul sektörünün ise 2012 yılı ilk çeyreğini %2.8 büyüme ile tamamladığı belirtilmektedir. 2012 yılı ilk üç ayındaki ekonomik büyüme oranlarının verildiği raporda, oranların ABD'de %1.9, Japonya'da %2.7, Euro Bölgesi'nin ise %-0.1 olarak gerçekleştiği belirtilmiştir.

Raporda küresel yavaşlamanın Çin'de de etkisini gösterdiği ve bu ülkede de büyüme oranının %8.1'e düştüğü vurgulanmıştır. Rapora göre ABD'de inşaat harcamalarında kısırdanma, konut satışlarında sınırlı artış yaşanırken, ticari gayrimenkul fiyatları endeksi ise durağanlaşmış; Avrupa'da ise inşaat sektöründeki küçülme devam etmiştir.

Yüksek kredi faiz oranlarının kredi talebini sınırlandırdığı, bunun da faiz oranlarında gevşemeye yol açtığı belirtilen raporda, ticari gayrimenkulün ise ekonomideki yavaşlamadan olumsuz etkilenmediği belirtilmektedir. Raporda ofis, AVM, otel yatırımlarının devam etmesine karşın kiralama talebi ve doluluk oranlarında sıkıntı yaşanmadığı da vurgulanmaktadır.

Yılın birinci çeyreğinde Türkiye'de inşaat sektörü %2,8 büyürken, alınan konut yapı ruhsatları sayısı 115 bin 637 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredilerinde yıllık büyüme hızı %11,5 olarak gelişmiş, ilk çeyrekte kullanılan yeni konut kredisi 4,78 milyar lira olmuştur. Konut kredisi faiz oranı ise ortalama %1,25'e gerilemiştir.

Konut satışları 96 bin 92 adet olarak gerçekleşirken, konut fiyatları ve konut kiralarda sınırlı artış yaşanmıştır AVM'lere de değinilen raporda açılan 5 AVM ile birlikte toplam AVM sayısının 284'e yükseldiği, toplam kiralanabilir alan büyüklüğünün ise 7,49 milyon metrekareye ulaştığı belirtilmektedir. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofislerde düşük boşluk oranları sürerken, kiralarda durağanlaşmıştır. Lojistik binası ve AVM kiralarda ise durağanlık devam etmiştir.

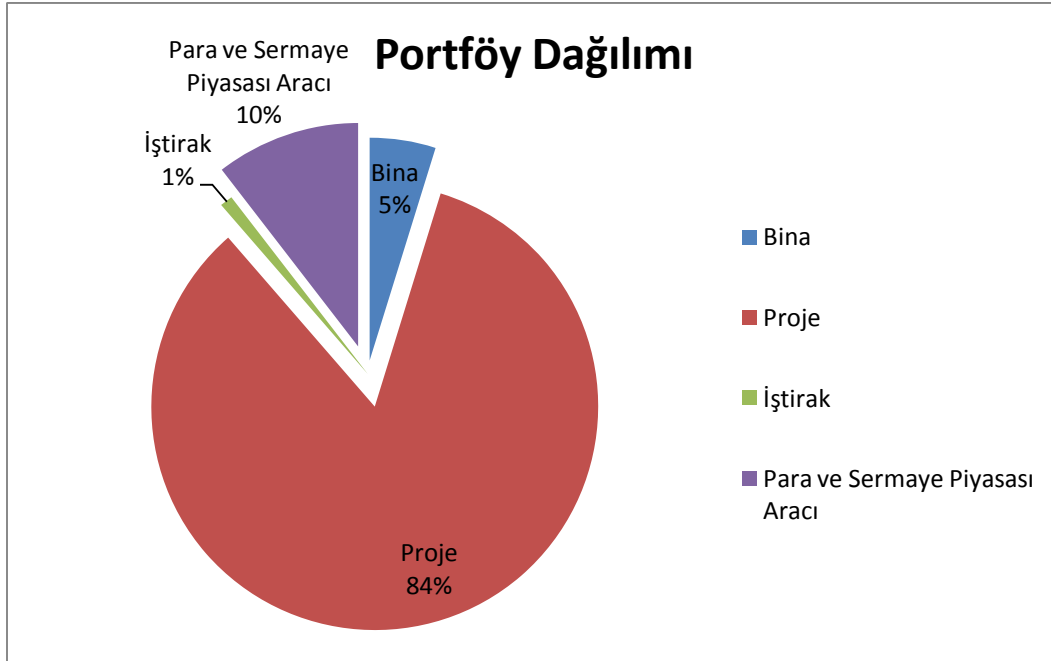
Rapora göre, İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24'e yükselirken, İMKB'deki GYO'ların toplam piyasa değerleri ise 13,8 milyar lira olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar gayrimenkul satışı 557 milyon dolar, doğrudan yabancı sermaye yatırımları da 149 milyon dolar olmuştur.

VII- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

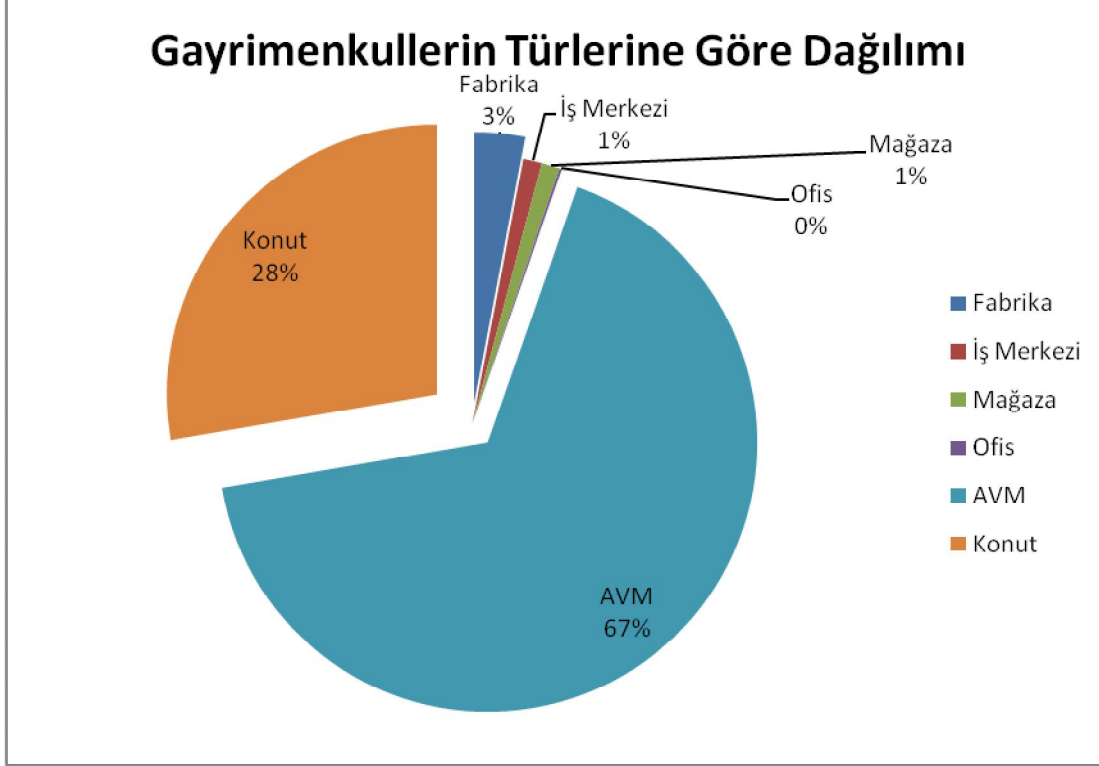
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, mevduat ve iştiraklerden oluşmaktadır. 30.06.2012 tarihi itibarı ile şirketin sahip olduğu portföyün toplam değeri 1.579.202.749,-TL'dir. Yıllar itibarı ile şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Portföy Dağılımı (TL)	2009	2010	2011	Haziran 2012
Arsa	20.880.000			
Bina	88.715.000	91.470.487	77.138.500	75.507.000
Fabrika	55.540.000	57.455.000	42.545.000	42.545.000
İş Merkezi	14.305.000	14.320.487	15.640.000	15.640.000
Mağaza	13.960.000	14.515.000	15.215.000	15.215.000
Ofis	4.910.000	5.180.000	3.738.500	2.107.000
Proje			1.324.136.710	1.324.136.710
AVM			936.338.281	936.338.281
Konut			387.798.429	387.798.429
İştirak	2.386.428	3.600.000	14.400.000	14.400.000
Para ve Sermaye Piyasası Aracı	7.985.461	8.124.156	125.395.000	165.159.039
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	119.966.889	103.194.643	1.541.070.210	1.579.202.749

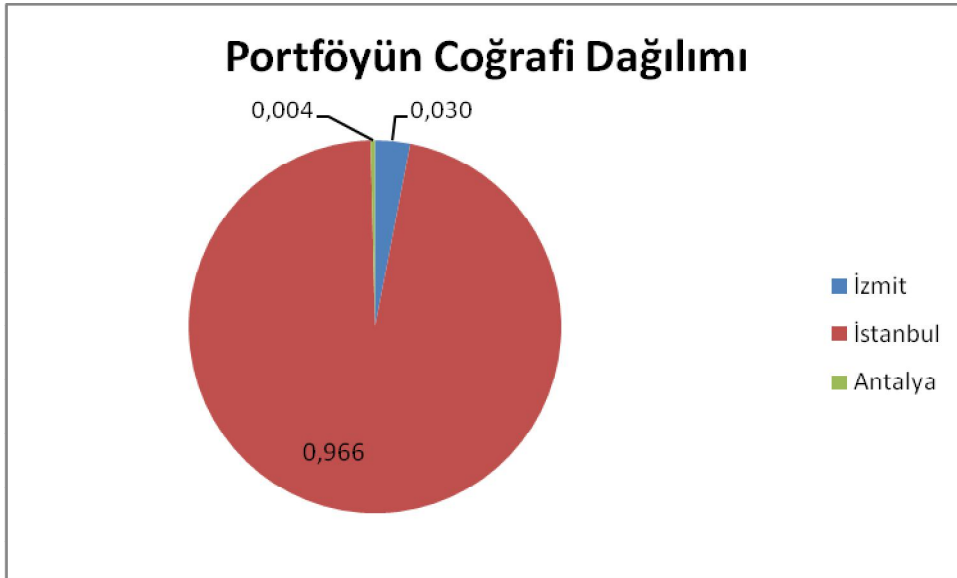
Toplam portföy içerisinde ki varlıkların dağılımına bakıldığında yaklaşık 1.3 milyar TL tutarındaki gayrimenkul projelerinin %84 oran ile önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Dağılım içerisinde gayrimenkul projelerini %5 ile binalar, % 1 ile iştirakler ve %10 para ve sermaye piyasası araçları izlemektedir.



1.57 milyar TL değere sahip portföy içerisinde halen yapımı devam eden alışveriş merkezi ve konut projesi yaklaşık %84 ile en büyük paya sahiptir.



Şirketin portföyüne dahil gayrimenkullerin %97'si İstanbul sınırları içerisindedir.



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

SAF GYO A.Ş. Kira Gelirleri

Portföy Dağılımı	Tür	Alt Tür	PAZAR DEĞERİ	Ekspertiz Kira Değeri	Fiili Kira Değeri	Kira Gelirlerinin Dağılımı
			Aralık 2011 Ekspertiz Değeri	(Aralık 2011)	Haziran 2012	
Rozi Fabrika Binası	Bina	Fabrika	42.545.000 TL	305.000 TL	383.414 TL	59%
Mecidiyeköy İşmerkezi	Bina	Ofis	2.107.000 TL	13.100 TL	14.271 TL	2%
Antalya BTM	Bina	Mağaza	5.335.000 TL	34.000 TL	38.459 TL	6%
Altunzade BTM	Bina	Mağaza	9.880.000 TL	76.000 TL	85.512 TL	13%
Fecir İş Merkezi	Bina	İş Merkezi	15.640.000 TL	128.934 TL	133.234 TL	20%
TOPLAM			75.507.000 TL	557.034 TL	654.891 TL	100%

Kira geliri elde edilen gayrimenkullerden Rozi Fabrika Binası'nın ve Mecidiyeköy İş Merkezi'nin kira sözleşmeleri USD cinsinden diğer gayrimenkullerin kira sözleşmeleri ise Türk Lirası cinsinden düzenlenmiştir. Aralık 2011 kira ekspertiz değeri Aralık 2011 döneminde yapılan ekspertiz raporu aylık kira rakamlarını göstermektedir. Tabloda yer alan tüm rakamlar KDV hariç rakamlardır.

SAF GYO A.Ş. Projeler

İsmi İstanbul Acıbadem'den alan Akasya Acıbadem projesinde yer alan Akasya Göl ve Akasya Kuru projeleri 2011 yılı içerisinde tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Projenin son etapları olan Akasya Kent Konut Projesi'nin ve Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi'nin inşası devam etmektedir. Akasya Kent Konut etabı 72.181 m² inşaat alanı ve 68.604 m² satılabilir alana sahip toplam 458 adet konuttan oluşmaktadır. 2013 yılının Eylül ayında teslim edilmesi planlanan Akasya Kent Konut Projesi'nde satışların yaklaşık %85'i tamamlanmıştır. 324.459 m² inşaat alanına, 80.823 m² kiralanabilir alana sahip ve yıllık tahmini net 45 milyon USD kira geliri beklenen Akasya Acıbadem AVM'nin 2013 yılının son çeyreğinde açılması planlanmaktadır. İstanbul Anadolu Yakası, Akasya Acıbadem AVM ile birlikte en büyük AVM sine sahip olacaktır.

SAF GYO A.Ş. PROJELER	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir / Kiralabilir Alan (m2)	Bağımsız Bölüm Sayısı (Adet)	Yatırım Tutarı (30.06.2012) TL KDV Hariç	Tamamlanması İçin Gereken Yatırım Tutarı (TL) KDV Hariç	Tamamlanma Oranı	Toplam Yatırım Tutarı (TL) KDV Hariç
Kent Etabı Konut	72.181	68.604	458	16.020.000	117.480.000	12,00%	133.500.000
AVM Etabı AVM	324.459	80.823	471	132.886.097	222.390.404	37,40%	355.276.501
Toplam				148.906.097	339.870.404	30,47%	488.776.501

Ayrıca Akasya Acıbadem AVM'yi çekim merkezi haline getirecek, projeye katma değer yaratacak alt yapı yatırımları ve sosyal sorumluluk çerçevesinde inşa edilen okul yatırımı tüm hızıyla devam etmektedir.

ORTAK İNŞAATLAR	Yatırım Tutarı (30.06.2012) TL KDV Hariç	Tamamlanması İçin Gereken Yatırım Tutarı (TL) KDV Hariç	Tamamlanma Oranı	Toplam Yatırım Tutarı (TL) KDV Hariç
Çevre Yolları ve Altyapı İşleri	42.225.519	24.391.995	63,39%	66.617.514
Kadıköy-Kartal Metrosu Yaya Bağlantı Tüneli	24.457.051	4.397.699	84,76%	28.854.750
Okul	8.206.618	911.846	90,00%	9.118.464
Diğer	10.763.368	5.015.783	68,21%	15.779.151
Toplam	85.652.557	34.717.323	71,16%	120.369.879

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzeri Varlıkların Dağılımı 30.06.2012		
Kasa	11.950	0,01%
Bankalardaki Mevduat	75.106.983	45,48%
Vadesiz Mevduatlar	42.672.129	25,84%
Vadeli Mevduatlar	32.434.854	19,64%
Ters Repo	90.040.106	54,52%
TOPLAM	165.159.039	100,00%

30 Haziran 2012 itibarıyla ters repoların vadesi 3 gün olup ortalama faiz oranı %9,56'dır. Vadeli mevduatlar ise maksimum 33 günlük olup faiz oranı % 11,05'dir.

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Ottoman Gayrimenkul 12 Eylül 2007 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan, 774 ada ve 52 parsel numaralı 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. Söz konusu arsa imar uygulamaları sonrası 774 ada ve 57 parsel olarak numaralandırılmış olup, 13.534 m² olarak tescil edilmiştir. Marmara Denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından proje tasarım geliştirme faaliyetleri 2010 yılı içerisinde tamamlanmış ve Ekim 2010 yılında Yapı Ruhsatı alınmıştır. Arsa üzerinde geliştirilen Ottomare Suites projesi 38.219 m²'lik satılabilir alana sahip 355 üniteden oluşmaktadır. Projenin ön satışına 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış ve satışlar %92 oranında tamamlanmıştır.

144 milyon TL sermayeli şirkete Saf GYO A.Ş. nin %10 ortaklığı bulunmaktadır. Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklık ve sermaye yapısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. Sermaye Yapısı	Sermaye Tutarı (TL)	Yüzde
BARWA C.O	72.000.000	50,00%
SİNPAS GYO A.Ş.	35.856.000	24,90%
H.SERHAN ERCİVELEK	144.000	0,10%
EKSİM DIŞ TİCARET A.Ş	21.600.000	15,00%
SAF GYO A.Ş	14.400.000	10,00%
TOPLAM	144.000.000	100,00%

VIII- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

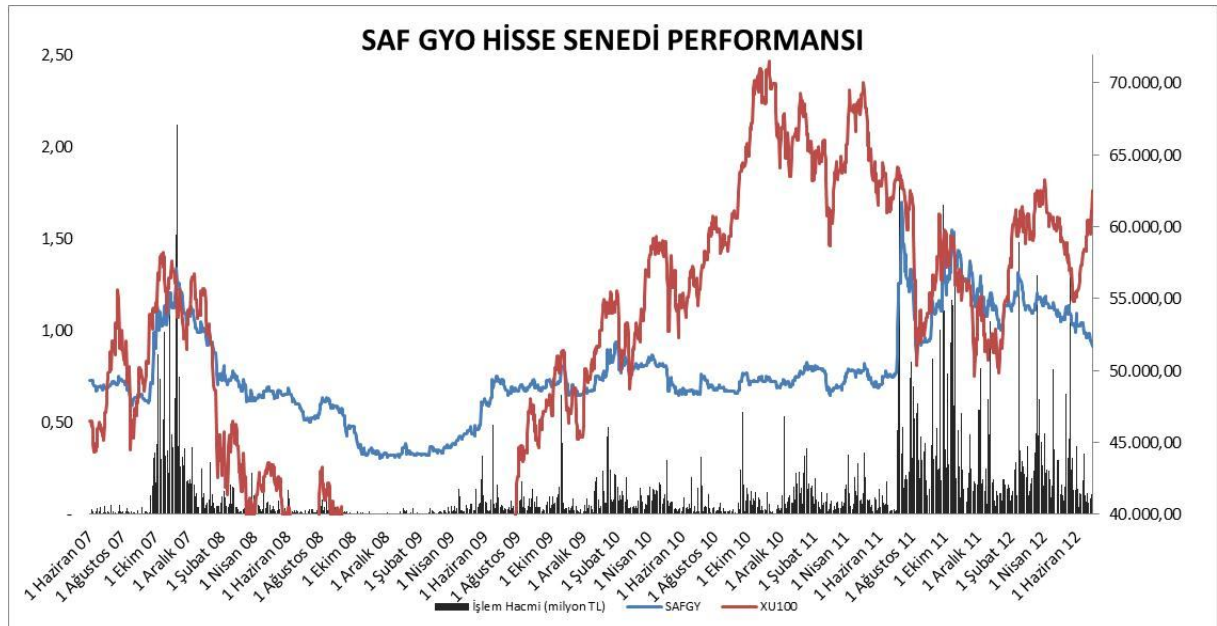
Saf GYO A.Ş. hisseleri Ocak-Haziran 2012 döneminde 2011 yılının aynı dönemine göre günlük ortalama işlem hacmi % 178 artış ile 4.301 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Bin TL)	Kapanış Fiyatı	Günlük Ort İşlem Hacmine Göre Değişim	Kapanış Fiyatına Göre Değişim
Ocak-Haziran 2010	1.627,00	0,79		
Ocak-Haziran 2011	1.546,00	0,91	-5%	15%
Ocak-Haziran 2012	4.301,00	0,91	178%	0%

İMKB 100, İMKB 50, İMKB 30 ve İMKB GMYO endeks getirileri ile Saf GYO A.Ş. İMKB hisse getirileri dönemler itibari ile karşılaştırıldığında Saf GYO A.Ş. uzun dönem hisse getirisi %112 gerçekleşirken XU100 %133 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin 30 Mayıs 2012 tarihinde hissedarlarına pay başına 0,20 TL temettü dağıttığı dikkate alındığında 30.06.2012 kapanış fiyatının 1,11 TL olduğu ve bu haliyle uzun dönem hisse getirisinin %158 ile XU100- XU50- XU30 endekslerinin üzerinde gerçekleştiği söylenebilir.

ENDEKS GETİRİ KARŞILAŞTIRMALI SAF GYO A.Ş. HİSSE PERFORMANSI										
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.03.2012	30.06.2012	2012 II.Çeyrek Performans	18 Aylık Performans	30 Aylık Performans	42 Aylık Performans
SAF GYO	0,43	0,88	0,89	1,33	1,36	0,91	-32%	2%	3%	112%
XU100	26.864	52.825	66.004	51.267	62.423	62.543	22%	-5%	18%	133%
XU50	26.931	52.536	64.936	49.820	60.705	60.938	22%	-6%	16%	126%
XU30	35.002	66.992	81.338	61.698	75.712	76.263	24%	-6%	14%	118%
XGMYO	11.865	28.240	36.063	29.849	36.252	32.601	9%	-10%	15%	175%

Şirketimiz hisse senedi 30.06.2012 tarihi itibari ile 31.12.2011 kapanışına göre %32 değer kaybetmiştir. Fakat dağıtılan temettü dikkate alındığında ise bu oranın reel olarak %17 değer kaybı olduğu görülecektir. Öte yandan 2008 kapanışına göre 30.06.2012 hisse fiyatı üzerindeki dağıtılan temettü fiyatının etkisi arındırıldığında (0,20TL) hisselerin %158 değer kazandığı görülecektir.



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İMKB Piyasa Değerine Göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	Hisse Fiyatı			Piyasa Değeri			Piyasa Değer Değişimi
	30.06.2012	31.03.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.03.2012	31.12.2011	30.06.2012
EMLAK KONUT GYO	2,22	2,32	1,95	5.550.000.000	5.800.000.000	4.875.000.000	14%
TORUNLAR GYO	5,54	5,38	3,97	1.240.960.000	1.205.120.000	889.280.000	40%
SAF GYO	0,91	1,36	1,33	806.807.519	1.205.778.270	1.179.180.220	-32%
SINPAS GYO	1,24	1,35	0,99	744.000.000	810.000.000	594.000.000	25%
AKMERKEZ GYO	19,35	25,90	16,90	721.058.400	965.137.600	629.761.600	14%
IS GYO	1,14	1,19	1,00	684.000.000	714.000.000	600.000.000	14%
VAKIF GYO	3,40	4,56	2,33	357.000.000	456.000.000	233.000.000	53%
DİĞER GYO'LAR		3,48	2,34	2.336.976.537	2.667.952.339	1.840.633.257	27%
TOPLAM				12.440.802.456	13.823.988.209	10.840.855.077	15%

IX- MALİ TABLOLAR

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mali tabloları, şirketin almış olduğu karar gereğince bağımsız denetime tabi olmayan ara dönemlerin de bağımsız denetime tabi tutulacaktır. Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri:XI, No:29) " Ara Dönem Finansal Raporların Kurula ve Borsaya Bildirimi" başlıklı 11. maddesine istinaden bildirim süremize ilave olarak iki hafta eklenecektir. Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. finansal raporları solo olarak hazırlanmaktadır.

30.06.2012 tarihi itibari ile Saf GYO A.Ş. aktif toplamı 31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre %24 oranında azalarak 723.347.416 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre 30.06.2012 tarihi itibari ile şirketin dönen varlıkları %47 oranında azalmış, duran varlıkları %18 oranında artmıştır. Duran varlıklardaki artış büyük ölçüde aktifleştirilen Akasya Acıbadem AVM yatırım harcamalarından kaynaklanmaktadır. Dönen varlıklardaki azalışın kaynağı ise ortaklara aynı koşullarla yansıtılan Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. kredisi ile HSBC Bank Plc kredisi için ortaklardan kredi ile aynı vadede alınan senetlerin tahsil edilerek tüm kredi geri ödemelerinin gerçekleştirilmesidir. Söz konusu kredinin pasife etkisi ise %89 oranında azalma ile kısa vadeli yükümlülüklerde görülmektedir. 31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre 30.06.2012 tarihli Uzun vadeli yükümlülüklerde ise %89 oranında artış meydana gelmiştir. Söz konusu artışın nedeni ise şirketin Haziran 2012 tarihinde HSBC Bank PLC'den Libor (1,05 sabit faiz) + 5,65 olmak üzere yıllık % %6,70 oran ile 73 Pafta 1083 68 parselde inşası devam eden Akasya Acıbadem AVM yatırımının finansmanı için 100.000.000 ABD Doları tutarında kullandığı yeni kredidir. Özkaynakların aktif toplamına oranı %32, yabancı kaynakların aktife oranı ise %68'dir.

SAF GYO A.Ş. 30 HAZİRAN 2012 TARİHLİ BİLANÇO

	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>Bağımsız</u> <u>İncelemeden Geçmiş</u> <u>Cari Dönem</u> <u>30 Haziran 2012</u>	<u>Bağımsız</u> <u>Denetimden Geçmiş</u> <u>Önceki Dönem</u> <u>31 Aralık 2011</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		318.107.006	603.443.222
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	165.159.039	213.342.342
Ticari Alacaklar		28.635.666	40.060.822
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	760.905	337.579
- Ticari Alacaklar		27.874.761	39.723.243
Diğer Alacaklar	6	901.389	178.300.868
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	175.929.834
- Diğer Alacaklar		901.389	2.371.034
Stoklar		35.492.591	29.152.194
Diğer Dönen Varlıklar	12	87.918.321	142.586.996
Duran Varlıklar		405.240.410	344.251.408
Finansal Varlıklar			
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		14.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar		6.550.336	3.373.258
Diğer Alacaklar	6	4.983.939	3.777.895
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	358.613.930	286.282.836
Maddi Duran Varlıklar	8	5.678.441	5.650.645
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	42.857	55.297
Diğer Duran Varlıklar	12	14.970.907	30.711.477
TOPLAM VARLIKLAR		723.347.416	947.694.630

*Dipnot Referanslarına Bağımsız Denetim Raporundan ulaşılabilir.

SAF GYO A.Ş. 30 HAZİRAN 2012 TARİHLİ BİLANÇO

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2012	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler		29.051.572	265.418.610
Finansal Borçlar	5	11.911.839	223.973.180
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	314.331	9.777.343
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	19	314.331	9.777.343
Ticari Borçlar		7.306.910	22.057.240
-Ticari Borçlar		7.154.250	21.882.988
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	19	152.660	174.252
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	3.214.191
Diğer Borçlar	6	9.024.899	2.298.016
-Diğer Ticari Olmayan Borçlar		1.176.534	2.218.066
-İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar		7.848.365	79.950
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		112.979	34.290
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	380.614	4.064.350
-Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		380.614	3.617.107
-İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	-	447.243
		463.387.729	245.254.576
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	5	169.006.568	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	682.804	713.948
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	19	682.804	713.948
Diğer Borçlar	6	3.244.543	2.325.949
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		171.725	136.608
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	12	290.282.089	242.078.071
- İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	19	19.734.709	16.516.827
-Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		270.547.380	225.561.244
		230.908.115	437.021.444
ÖZKAYNAKLAR			
Sermaye	13	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	13	(806.601.669)	(806.601.669)
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	13	36.467	36.467
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	30.421.141	1.295.750
Hisse Senedi İhraç Primleri		736.316	736.316
Geçmiş Yıl Karları	13	145.827.520	25.464.566
Net Dönem Karı / (Zararı)		(26.113.329)	329.488.345
TOPLAM KAYNAKLAR		723.347.416	947.694.630

*Dipnot Referanslarına Bağımsız Denetim Raporundan ulaşılabilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

SAF GYO A.Ş. 01.01.2012-30.06.2012 GELİR TABLOSU

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2012	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız İncelemeden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	14	11.793.750	-
Satışların Maliyeti (-)	14	(3.113.700)	-
BRÜT KAR		8.680.050	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(1.494.906)	(3.677.962)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(2.283.325)	(1.172.968)
Diğer Faaliyet Gelirleri	15	853.997	1.527.948
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	15	(31.594.034)	(1.483.320)
FAALİYET ZARARI		(25.838.218)	(4.806.302)
(Esas faaliyet dışı) Finansal gelirler	16	12.333.641	18.815.550
(Esas faaliyet dışı) Finansal giderler (-)	17	(12.608.752)	(2.434.220)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI		(26.113.329)	11.575.028
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	(2.625.990)
Dönem vergi gideri		-	(2.264.610)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	(361.380)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI		(26.113.329)	8.949.038
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(26.113.329)	8.949.038
Hisse ortalama adedi		88.660.166.900	14.050.000
Diğer kapsamlı (zarar) / gelir		-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(26.113.329)	8.949.038
Hisse başına (zarar) / kazanç (Tam TL)		(0,029)	0,637

*Dipnot Referanslarına Bağımsız Denetim Raporundan ulaşılabilir.

X- RISK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

I- Risk Yönetim Organizasyonu, Tanımı ve Yönetimi

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevleri, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından icra edilmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Ekrem PAKDEMİRLİ'nin başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Yalçın ÖNER ile görevini icra etmektedir. Komite, Şirket'in içsel ve dışsal olarak karşılaştığı veya karşılaşıacağı mevcut ve potansiyel riskleri tanımlamakta ve değerlendirmektedir.

SAF GYO A.Ş. Yönetim Kurulu, Şirket'in ortakları ve menfaat sahiplerini etkileyecek olan risklerin etkilerini en aza indirgeyecek bir risk yönetimi ve iç kontrol mekanizmasının oluşturulması ve bunun sağlıklı olarak işlenmesini sağlamaktan sorumludur.

II- İç Kontrol

İç kontrol sistemi; finansal, operasyonel ve uygunluk kontrolünün tamamını içermektedir.

Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi ve iç kontrol sisteminin etkinliğinin sağlanmasına yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Denetim Komitesi oluşturulmuştur. Denetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Yalçın ÖNER'in başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem PAKDEMİRLİ ile görevini icra etmektedir. Denetim Komitesi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin sağlıklı olarak yürütülmesinden sorumludur. SAF GYO İç Denetim Birimi, Şirket'in operasyonel, finansal ve uygunluk açısından periyodik olarak iç kontrol sisteminin işleyişini kontrol etmekte ve raporlamalarını Denetim Komitesi'ne sunmaktadır. Yönetim Kurulu, Şirket'in karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamış olup periyodik olarak değerlendirmekte ve yönetmektedir. Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülmesi ile ilgili konular İcra Komitesi Üyeleri ve Üst Düzey yöneticiler tarafından haftalık olarak değerlendirilmektedir. İç kontrol sisteminin etkinliğini değerlendirmeye yönelik iç kontrol sistemi, aşağıda yer alan süreçleri içermektedir:

- Şirket tarafından yazılı bir iç kontrol sistemi oluşturulmuştur.
- Bütçe ve fiili durum sürekli karşılaştırılarak sapmalar konusunda tedbir alınmaktadır.
- Denetim Komitesi ve yöneticilerin periyodik olarak yaptıkları toplantıların yanı sıra acil ve önemli hususlar söz konusu olduğu durumlarda da ivedi olarak toplanmaktadır.
- Organizasyon yapısında yetki ve sorumlulukların ve işlemlerin yürütülmesi ile ilgili yetkililer açıkça tanımlanmıştır.
- Yatırımlar ve finansal anlamda temel riskler periyodik olarak değerlendirilmekte ve sistematik olarak yöneticiler ve sorumlu çalışanlarca izlenmektedir.
- Birim sorumluları kendi sorumluluk alanları ile ilgili olarak iç kontrol sisteminin etkinliğinin izlenmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, iç kontrol sisteminin etkinliğini mali tabloların onaylandığı gün dâhil olmak üzere yıllık olarak ölçülemektedir. Yönetim Kurulu, iç kontrol sisteminin etkinliğinin izlenmesi çalışmasını aşağıdaki prosesler uyarınca yapmaktadır:
- Denetim Komitesi tarafında hazırlanan iç ve dış denetim çalışma planının gözden geçirilmesi
- Denetim Komitesi'nin yöneticiler ile birlikte belirlediği mevcut ve potansiyel risklerin incelenmesi ve yöneticilerle tartışılması
- İç kontrol sisteminin zafiyetleri ile ilgili olarak iç ve dış denetim tarafından hazırlanacak raporların değerlendirilmesi ve yöneticilerle tartışılması

III- Bağımsız Denetim

Şirket'in bağımsız denetimi, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerine uygunluğun sağlanması açısından bağımsız denetim firmasının seçiminde aşağıda belirtilen süreçler takip edilmektedir.

- Denetim Komitesi tarafından bağımsız denetim firmasına bağımsızlık analizi yapılması
- Bağımsız denetim firmasının seçimi ve alınacak hizmetler için Denetim Komitesi'nin ön onay vermesi
- Sonuçların Yönetim Kurulu onayıyla Genel Kurul'a sunulması Her yılsonunda bağımsız denetim firmasının bağımsızlığı ile ilgili rapor, Denetim Komitesi tarafından hazırlanarak Genel Kurul'un onayına sunulmaktadır. Genel Kurul onay kararı vermediği takdirde bağımsız denetim firmasının sözleşmesi fesh edilmektedir.

XI - DİĞER KONULAR

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 dönemi olağan genel kurulu 21.05.2012 tarihinde saat 10:30 da şirket merkezinde 54.298.351.600 adet asaleten, 28.330.777.500 adet vekaleten olmak üzere toplam %93,20 oranında toplantı nisabı ile gerçekleştirmiştir. Olağan genel kurula ilişkin detaylara, hazırlanmış cetvellerine ve toplantı tutanaklarına www.kap.gov.tr adresinden ve şirketimizin web sitesi www.safgyo.com adresinden ulaşılabilir.

Şirket İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 73 Pafta, 1083 Ada, 68 (C) parsel'de gerçekleştirdiği Konut ve AVM projesi kapsamında AVM'de yer alacak makine, teçhizat ve ekipmanların tedariki için Ak Finansal Kiralama A.Ş. ile 18 ay ödemesiz 42 ay ödemeli toplam 60 ay vadeli yıllık %6,90 oran ve %0,5 komisyon ile 25.000.000-USD (YirmibeşmilyonAmerikanDoları) tutarında finansal kiralama sözleşmesi ve yine AVM proje finansmanı çerçevesinde HSBC Bank PLC 'den Sabit Libor + 5,65 oranlı 2 yıl ödemesiz 3 yıl geri ödemeli olmak üzere toplam 5 yıl vadeli ve %1 komisyon ile 100.000.000-USD (Yüz milyonAmerikanDoları) tutarında kredi sözleşmesi imzalamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

XII - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

Komili Fabrika Binası

SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'nin üretim, depolama, lojistik ve idari binası olarak kullanılan fabrika niteliğinde ki gayrimenkul, Balçık Köyü, 177 Ada, 15 Nolu Prasel üzerinde kayıtlı olup Gebze İlçesi, Kocaeli İli sınırları içerisinde kalmaktadır. 69.902 m² arsa üzerine inşa edilmiş olup 30.202 m² kapalı alana sahiptir. Zemin ve bir normal kat olmak üzere toplam iki kat üzerine inşa edilen gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması, sanayi bölgesi içerisinde yer alması gayrimenkulün değerini arttıran etkenlerdendir. Tapu sicilinde taşınmazın leasing yöntemi ile alınmış olmasından dolayı FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Finansal kiralama şerhi, gayrimenkulün portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün pazar değeri olarak maliyet yöntemi esas alınarak 42.545.000 TL, kira değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemi esas alınarak 305.000 TL/ay değer takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu	Komili Fabrika Binası
Adresi	Balçık Köyü Pelitli Yolu Cad. Gebze/Kocaeli
Değerleme Talep Tarihi	30.Kas.11
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8435
Tapu Bilgileri Özeti	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22b14c4b pafta, 177 ada, 15 no'lu parselde kayıtlı 69.907,48 m2 alanlı arsa üzerinde yer alan tesis
Mevcut Kullanımı	Depolama, üretim ve ofis
Takyidat Durumu	TEAŞ lehine verilmiş takyidat haricinde yoktur
İmar Durumu	Sanayi Alanı
Ekspertiz Pazar Değeri	42.545.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	305.000,00 TL (KDV HARİÇ)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Mecidiyeköy İş Merkezi

Değerlemeye konu taşınmaz, Şehit Ahmet Sokak, No: 4, Mecidiyeköy-Şişli-İstanbul adresinde bulunan 1.125,49 m2 kullanım alanına sahip 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım imkânlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, Ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması sebebi ile söz konusu gayrimenkulün kiralama ve satış kabiliyeti oldukça yüksektir. 2011 yılının aralık ayında yapılan ekspertiz değerlemesine göre bağımsız bölümlerin pazar değeri 2.107.000 TL; kira değeri 13.100 TL/ay olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu	Mecidiyeköy İş Merkezi 124,125,126,127,128,129 ve 139 Numaralı Bağımsız Bölümleri
Adresi	Şehit Ahmet Sokak No: 4 Mecidiyeköy / Şişli / İstanbul
Değerleme Talep Tarihi	30 Kasım 2011
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8433
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi 311 Pafta 2013 ada 85 nolu parsel üzerinde kayıtlı 7 adet bağımsız bölüm
Mevcut Kullanımı	Ofis
Takyidat Durumu	Taşınmaz Üzerinde Takyidat Yoktur
Toplam Kullanım Alanı	615 m2
İmar Durumu	Ticaret + Konut Alanı
Ekspertiz Pazar Değeri	2.107.000 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	13.100 TL (KDV HARİÇ)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Antalya BTM Binası

Antalya İli Kepez İlçesi'nde bulunan gayrimenkul; bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması her geçen zaman diliminde gayrimenkulün pazar ve kira değerini arttırmaktadır. 3.712 m² arsa üzerine inşa edilmiş toplam 4.230 m² kapalı alana sahip 3 kattan oluşan mağaza niteliğindeki gayrimenkul, yeterli sayıda otoparkı ile rahat bir ticaret imkanı sunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün Pazar değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi esas alındığında 5.335.000 TL, kira değeri için ise emsal karşılaştırma yöntemi esas alındığında 34.000 TL/ay değer takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu	Antalya BTM Binası
Adresi	Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. Antalya Şubesi, Sinan Mahallesi, Serik Caddesi, Antalya Havalimanı Karşısı, No: 167, Kepez / Antalya
Değerleme Talep Tarihi	30.Kas.11
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, 25029 ada,13 no'lu parselde kayıtlı 3.712 m ² yüzölçümlü arsa.
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8434
Mevcut Kullanımı	Toptan Gıda Satış Mağazası
Takyidat Durumu	Kira Şerhi Dışında Takyidat Yoktur
Toplam Kullanım Alanı	4.230 m ²
İmar Durumu	Ticaret Sahası İçerisinde Kalmaktadır
Ekspertiz Pazar Değeri	5.335.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	34.000,00 TL (KDV HARİÇ)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Altunizade BTM Binası

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin genel müdürlük binası ve Altunizade şubesi olarak kullanılan gayrimenkul, Kuşbakışı Cad. No: 19 Altunizade/Üsküdar/İstanbul adresinde yer almaktadır. Gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve mevcut durumu dikkate alındığında market, plaza veya iş merkezi olarak kullanıma müsaittir. 1.586 m² arsa alanına sahip gayrimenkul 4 katlı olup toplam 3.454 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, önemli merkezlere yakınlığı gayrimenkulün likiditesini yükselten etkenlerdir. Tapu sicilinde taşınmazın leasing yöntemi ile alınmış olmasından dolayı FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Finansal kiralama şerhi, gayrimenkulün portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün Pazar değeri emsal karşılaştırma yöntemi esas alındığında 9.880.000 TL, kira değeri ise 76.000 TL/ay değer takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu	Altunizade BTM Binası
Adresi	Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. Altunizade Şubesi Kuşbakışı Cad. No: 19 Altunizade/Üsküdar/İstanbul
Değerleme Talep Tarihi	30.Kas.11
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8432
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mah. Kuşbakışı Sok. 201 Pafta 2 Ada 6 Nolu Parsel
Mevcut Kullanımı	Toptan Gıda Satış Mağazası
Takyidat Durumu	
Toplam Kullanım Alanı	3.454 m ²
İmar Durumu	Ticaret ve Konut
Ekspertiz Pazar Değeri	9.880.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	76.000,00 TL (KDV HARİÇ)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Fecir İş Merkezi

Özgür Beynelminel Nakliyat şirketi tarafından lojistik, dağıtım, depolama ve idari bina olarak kullanılan fabrika niteliğinde ki gayrimenkul İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada, 8 parsel de kayıtlı bulunmaktadır. Sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede bulunması, geniş kullanım alanı ve anayola cepheli olması gayrimenkulün değerini arttıran etkenlerdendir. Gayrimenkul 10.187 m2 arsa üzerine inşa edilen 2 bodrum kat, 1 zemin kat ve 1 de normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta ve 19.836 m² kapalı alana sahiptir. Tapu sicilinde taşınmazın leasing yöntemi ile alınmış olmasından dolayı FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. lehine finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Finansal kiralama şerhi, gayrimenkulün portföye alınmasına engel teşkil etmemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün Pazar değeri maliyet yöntemi esas alındığında 15.640.000 TL, kira değeri için ise gelir indirgeme yöntemi esas alındığında 128.934 TL/ay değer takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu	FECİR İŞ MERKEZİ
Adresi	Koşuyolu Mevkii Ömerli Mah. Hadımköy / İstanbul
Değerleme Talep Tarihi	30 Kasım 2011
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah. 113 Ada, 8 Parsel
Raporu Hazırlayan	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06 Aralık 2011 - 2011_300_08
Mevcut Kullanımı	Lojistik, Depolama ve Dağıtım Merkezi
Takyidat Durumu	Kira Şerhi Dışında Takyidat Yoktur
Toplam Kullanım Alanı	19.836 m ²
İmar Durumu	Sanayi Alanı İçerisinde Kalmaktadır
Ekspertiz Pazar Değeri	15.640.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	128.934,00 TL (KDV HARİÇ)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Akasya Kent Projesi – Konut ve AVM

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporu sermaye piyasası mevzuatı kapsamında bulunması gereken asgari unsurları içerecek şekilde hazırlanmış olup, raporda yer alan bilgiler özetle aşağıdaki gibidir:

Değerlemeye konu taşınmaz, 42.799 m² büyüklüğündeki İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mh., 1083 Ada, 68 nolu parsel üzerinde konumlu Akasya Projesi Kent Etabıdır.

Taşınmaz üzerinde 37 adet ofis 421 adet konut ve 471 adet dükkan+depo olmak üzere toplam 929 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM toplam kiralanabilir net alanı ise 84.909 m²'dir. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır. Ortaklık, Akasya Acıbadem Projesinin yatırımın finansmanı amacıyla kredi kullanmış ve bu kredi karşılığı 33.5 Milyon USD ipotek tesis etmiştir. Söz konusu etapta yer alan konutların Eylül 2013 döneminde teslim edilmesi, AVM'nin ise Mart 2013 döneminde açılması planlanmaktadır. Gayrimenkulün değeri, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmış ve 1.324.136.711 TL olarak takdir edilmiştir.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	PROJE
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	<p>Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1083 ada 68 parsel üzerinde yer alan AKASYA KENT Projesi'dir.</p> <p>Değerleme konusu taşınmaz; 929 adet bağımsız bölümden oluşması planlanan AKASYA KENT Projesi'dir. Proje kapsamında, bir alışveriş merkezi ve üzerinde yükselen bloklarda yer alan konutlar bulunmaktadır.</p> <p>Alışveriş Merkezi: 1 Bodrum + Zemin Kat + 3 Normal Kat</p> <p>A Blok: Zemin Kat + 40 Normal Kat</p> <p>B Blok: Zemin Kat + 15 Normal Kat</p>
ARSA ALANI	42.799,76 m²
KAPALI KULLANIM ALANI	TOPLAM: 396.639,92 m² Alışveriş Merkezi: 324.458,87 m ² A Blok: 40.364,21 m ² B Blok: 31.816,84 m ²
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli plan tadilatında, h:serbest, e:2.00, ayrıık yapılanma ile avan proje uygulaması yapılacak, ticaret+turizm alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	Değer tespitinde, gelir kapitalizasyonu ve maliyet yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	Mevcut inşaat tamamlanma oranına göre takdir edilen değer, KDV Hariç toplam; 1.324.136.711.-TL (Birmilyarüçyüzirmidörtmilyonyüzotuzaltıbinedyüz onbir - Türk Lirası) dir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

XIII – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	165.159.039	125.438.410
B	Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	394.106.521	286.282.836
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	14.400.000	14.400.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	0	175.929.834
	Diğer Varlıklar		149.681.856	345.643.550
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	723.347.416	947.694.630
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	180.918.407	223.973.180
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35		
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	997.135	10.491.291
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	0	17.044.020
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	230.908.115	437.021.444
	Diğer Kaynaklar		310.523.759	259.164.695
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	723.347.416	947.694.630
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)		
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	75.118.933	87.903.932
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)		
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)		
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)		
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	3.013.405	3.013.405
	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan İpotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a),(b)	54%	30%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	25%	15%	50%
4	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	80%	54%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	10%	9%	10%

XIV-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

SAF GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplerin uygulanması için 2012 yılı içinde azami özeni gösterme gayreti içinde olmuştur. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum düzeyi ile ilgili olarak 2012 yılı değerlendirmesine ilişkin çalışma ve tespitleri, 2012 yılı kurumsal uyum raporunda sunulmuştur.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

1. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

SAF GYO Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi 2009 yılı içinde resmi olarak kurulmuş olup bu görev Mehmet Serhan KOLAÇ tarafından yerine getirilmektedir. Söz konusu kişi, pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte İMKB, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Söz konusu kişinin ad-soyad ve iletişim bilgileri;

Mehmet Serhan KOLAÇ – Mali İşler Müdürü
Email: serhan.kolac@safgyo.com
Tel: 0216-428 31 32
Fax: 0216-340 69 96

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi esas itibarıyla;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere,
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,
- Genel Kurul Toplantısı'nın yürürlükteki mevzuata, Ana Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama,
- Genel Kurul Toplantısı'nda, Pay Sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlama,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların Pay Sahiplerine yollanmasını sağlama,
- Mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izleme görevlerini yerine getirmek üzere faaliyet göstermektedir. 2012 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır.

2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Bilgi talepleri ağırlıklı olarak SAF GYO yatırımlarına ilişkin olup sözlü olarak gerçekleşmiştir. Pay Sahiplerinin, ticari sır niteliğinde bilgiler hariç olmak üzere, her türlü bilgi talebi en hızlı şekilde cevaplandırılmaktadır. 2012 yılı içinde pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Şirket genel müdürü ile görüşülerek pay sahipleri ilişkiler birimi tarafından yanıtlanmış olup 2012 yılı içinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum kapasitesinin güçlendirilmesi için kurulan pay sahipleri ilişkiler birimi ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere en kısa sürede, tam, gerçeği dürüst yansıtacak şekilde cevaplandırmıştır. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, yıllık faaliyet raporlarında, özel durum açıklamalarında ve Şirket web sitesi aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Pay sahipleri, bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilginin en hızlı ve kolay şekilde pay sahiplerinin kullanımına sunulması için SAF GYO web sitesi 2012 yılı içinde yeniden yapılandırılmıştır.

Ana Sözleşme’de özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş olup dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

3. Genel Kurul Bilgileri

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 dönemi olağan genel kurulu 21.05.2012 tarihinde saat 10:30 da şirket merkezinde gerçekleştirmiştir. Toplantıların yeri, günü, saati, gündemi ve vekaletname örneklerini içeren toplantı davetleri sırasıyla, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 30.04.2012 tarih ve 8058 sayısında, Dünya Gazetesi’nin 27 Nisan 2012 sayılı Türkiye baskısında ilan edilmiştir. Ayrıca genel kurul davetine ilişkin ilan www.kap.gov.tr ve şirketin web sitesi www.safgyo.com adreslerinden de ilan edilmiştir. Nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse senedi tevdi ederek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı gün ve gündemi iadeli taahhütlü mektupla süresi içerisinde yapılmıştır. Genel Kurul öncesi yıllık faaliyet raporu dahil, mali tablo ve raporlar, kâr dağıtım önerisi, ihtiyaç duyulan Genel Kurul gündem maddeleri ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Ana Sözleşme’nin son hali Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, SAF GYO Genel Merkezi’nde pay sahiplerinin incelemelerine açık tutulmuştur. Toplantı bilgilerine, tüm Pay Sahiplerinin doğrudan erişimini teminen, Şirket’in internet sitesi olan www.safgyo.com adresinden ulaşılabilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi’nde de düzenlendiği üzere pay sahiplerinin üst düzeyde katılımının sağlanması için Genel Kurul toplantısı Şirket merkezinde gerçekleştireceği gibi Yönetim Kurulu’nun uygun göreceği SAF GYO Merkezi’nin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde gerçekleştirilebilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi madde 14’te belirtilen özellik arz eden kararlara ilişkin Yönetim Kurulu kararları, oy birliğiyle alınamadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu’na, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’na ve ilk Genel Kurul toplantısı gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmektedir.

Özellik Arz Eden Kararlar

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir.

A) Taraflar

- a) Ortaklıkta sermayenin % 10’u veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip hissedarlar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi hissedarlar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10’dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri,
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,

B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

- b)** Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c)** Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d)** Ortaklık paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e)** Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f)** Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g)** Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h)** Yukarıda (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i)** Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j)** Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Şirket Genel Kurul tutanakları, hazirun cetveli, toplantı gündemi ve vekâlet formu örneği her zaman ulaşılacak şekilde www.safgyo.com adresinde yer almaktadır.

4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz veren hisse senedi dışında imtiyazlı hisse senedi ihraç edememektedir. Ana Sözleşme uyarınca Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket'in idaresi ve işleri Genel Kurul tarafından T.T.K. hükümleri dairesinde ortaklar arasından seçilecek 12 kişiden müteşekkil Yönetim Kurulu tarafından 3 yıl idare olunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Ana Sözleşme'de, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana Sözleşme'de birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir bir düzenleme bulunmamaktadır. Pay Sahipleri oy haklarını Genel Kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin Ana Sözleşme'de düzenleme bulunmamaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

SAF GYO'nun benimsediği kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda yer verilmiştir. Ana Sözleşme'de kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Yönetim Kurulu rapor tarihi itibarıyla temettü ödemesine ilişkin bir karar almamıştır.

6. Payların Devri

SAF GYO hisseleri A ve B grubu hisselerden oluşmaktadır. Şirket Ana Sözleşmesi'nde pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AY DINLATMA VE ŞEFFAFLIK

1. Şirket Bilgilendirme Politikası

Bu kapsamda esas itibarıyla,

Mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını,

- Bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkla ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını,
- Yönetim Kurulu veya Yöneticilerin basın ile hangi sıklıkla görüşeceğini,
- Kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkla toplantılar düzenleneceğini,
- Şirket'e yöneltilen soruların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini,
- Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esasları,
- İnternet sitesinin kullanımına ilişkin esasları içeren,

Pay Sahipleri bilgilendirme politikası 2010 yılı Mayıs ayı yönetim kurulu kararı ile benimsenmiş ve kamuoyu ile paylaşılmış ve Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulmuştur.

2. Özel Durum Açıklamaları

2012 yılı içerisinde İMKB'ye Saf GYO A.Ş. yi ilgilendiren 66 adet özel durum açıklaması yapmıştır. Yapılan açıklamalar arasında ertelenmiş, zamanında yapılmamış olan bir özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

3. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

SAF GYO, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için 2012 yılı içinde www.safgyo.com adresli internet sitesinde yapılanmaya gitmiştir. Şirket kurumsal web sitesinde, ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, mali tablolar, Ana Sözleşme'nin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahname ve sirküler, Genel Kurul toplantılarına ilişkin gündemler, katılanlar cetvelleri ve tutanaklar ve vekâleten oy kullanma formu, kurumsal yönetim uyum raporu yer almaktadır.

4. Gerçek ve Tüzel Kişi Nihai Hakim Pay sahibi / Sahiplerinin Açıklanması

SAF GYO, çok ortaklı bir yapıya sahip olup gerçek kişiler arasında %10'dan fazla paya sahip ortak bulunmamaktadır. Yıldız Holding A.Ş. %24,10 pay ile %10'dan fazla paya sahip tek ortaktır. Şirket'in ortaklık yapısı internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporlarında yer almaktadır.

5. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için gerekli her türlü önlem alınmış olup Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumda kişi listesi 2010 yılı Mayıs ayı Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış ve daha sonraki güncellemeler dahil web sitesinde ilan edilerek kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İçeriden Bilgi Alanlar Listesi
Güncelleme Tarihi: 16/08/2012

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK 2012-30 HAZİRAN 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İçeriden Bilgi Alanlar Listesi		
(Güncelleme Tarihi: 16/08/2012)		
Adı	Soyadı	Görevi
Ahmet	ÖZOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Osman	ÇAY	Denetçi
Ali Anıl	KÜTÜK	Yıldız Holding A.Ş. Vergi Müdürü
Avni	ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkanı
Aysun Leyla	ESMERGÜL	Genel Müdür Asistanı
Ayşegül	YEŞİLGÜN	Yıldız Holding A.Ş. Şirket Birleşmeleri ve Satın Almaları, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Koordinatörü
Ayşegül	ÖZFINDIK	Yıldız Holding A.Ş. Uzman Avukat
Cem	KÜTÜK	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Cemalettin	TURAN	Denetçi - YMM
Emir	ERÇEL	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Erdem	KES	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Evin	PEHLİVANLI	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Fatih Mehmet Zahid	ELMAS	Yıldız Holding M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Fatma	SELCUK	Saf GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Gamze	YAVUZ	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Gamze DİNÇKÖK	YÜCAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Gökhan	PARMAKSIZ	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Gülşay Çuğu	BAL	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Güner	ÖZTEK	Yönetim Kurulu Üyesi
Halil Cem	KARAKAŞ	Denetim Komitesi Üyesi
Haluk	ÖZTÜRK	Şirket Avukatı
Hasan Rıza	BAYAR	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
İşıl	BÜK	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
İhsan Gökşin	ULUSOY	Yönetim Kurulu Danışmanı
İlknur	BORACI	Şirket Avukatı
Kenan Kutlu	DORA	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Mahmut	KAYACIK	Yönetim Kurulu Danışmanı
Mahmut Mahir	KUŞÇULU	Yönetim Kurulu Üyesi
Mahmut Sefa	ÇELİK	Yönetim Kurulu Üyesi
Meral Miryam	MOLİNAS	Yönetim Kurulu Danışmanı
Melis	EĞERYILMAZ	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Muhammet Raşit	DERECİ	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Murat	ÜLKER	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat	SORKUN	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Mustafa	TERCAN	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol Koordinatörü
Mustafa	AYDEMİR	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Müjde	ŞEHİVAROĞLU	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Nagihan Şengül	KARPUZ	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Direktörü
Naiile Banuhan	YÖRÜKOĞLU	Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Nesrin	ÖZEL	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Nurtaç	ZİYAL	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdürü
Osman	BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür	KALYONCU	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özlem	ATAÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi
Raif Ali	DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Reşat	KARABIYIK	Saf GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Rifat	HASAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Sabi	RUSO	Yönetim Kurulu Üyesi
Saim	ÜSTÜNDAĞ	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi
Serhan	KOLAÇ	Mali İşler Müdürü
Sezen	ÖZTÜRK	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Sezgin	SELİMOĞULLARI	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Sinan	ŞAHİN	Denetçi
Yusuf	GÜMÜŞ	Yıldız Holding A.Ş. Hukuk Müşaviri
Zuhal	ŞEKER TUCKER	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İletişim Genel Müdürü

BÖLÜM III. MENFAAT SAHIPLERİ

1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde Şirket öncü bir rol oynamaktadır. SAF GYO, menfaat sahiplerinin maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri için özel durum açıklamaları, internet sitesi, faaliyet raporu vb. kamuyu aydınlatma araçlarını aktif olarak kullanmaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat veya sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde, Şirket'in itibarı da gözetilerek korunmakta ve bilgilendirme araçları ile maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır.

2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Ana Sözleşmesi'nde menfaat sahiplerinin Şirket'in yönetimine katılımını öngören bir düzenleme yer almamaktadır. Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticiler menfaat sahiplerini zarara uğratmak kastıyla malvarlığının azalmasına yol açacak tasarruflarda bulunmamaktadır.

3. İnsan Kaynakları Politikası

İnsan kaynakları çalışmaları Şirket'in kendi bünyesinde yürütülmekle birlikte ortaklığı oluşturan şirketlerin insan kaynakları departmanlarından da destek sağlanmaktadır. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere atanan bir temsilci bulunmamaktadır. Şirket çalışanlarından yönetime ayrımcılık konusunda intikal eden şikayet söz konusu olmamıştır.

4. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

SAF GYO portföyündeki varlıklara ilişkin satış ve kiralama işleminde müşteri memnuniyetini azami ölçüde sağlamaya çalışmaktadır. Müşteri ve tedarikçilerinin ticari sır kapsamındaki bilgilerinin gizliliğine özen gösterilmektedir.

5. Sosyal Sorumluluk

SAF GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. SAF GYO'nun geliştirmekte olduğu konut projelerinde bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir. Ayrıca Akasya Kent Etabında Breem sertifikasına sahip olacak konutlar ve AVM inşa etmektedir. SAF GYO, sosyal sorumluluk bilinci çerçevesinde Milli Eğitim Bakanlığı'na bağışlanmak üzere 32 derslik ilköğretim okulu inşası, Akasya Acıbadem Projesi'nin Acıbadem semtine getireceği trafik yükünü hafifletmek üzere yaklaşık 11 km'lik yol inşaatı, 420 metre'lik Kartal-Kadıköy metro hattının Ünalın istasyonu bağlantı tüneli inşası devam etmektedir. Ayrıca, Üsküdar Belediyesi Kültür Sarayı inşaatına maddi ve teknik destek verilmektedir.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirket'in işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından bir yıl için seçilen 12 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilmektedir. SAF GYO'da Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst yönetime ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri

YK Üye Adı	Sermayede ki Pay Oranı	Sermayede ki Pay Tutarı	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	0,42%	3.734.427	Yönetim Kurulu Başkanı	21.05.2012	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	2,36%	20.931.162	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.05.2012	3 Yıl
Abdullah TİVNİKLİ	3,99%	35.416.281	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	0,94%	8.306.017	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Mehmet Ali BERKMAN	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Murat ÜLKER	0,56%	4.974.811	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Özlem ATAÜNAL	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Rıfat HASAN	5,06%	44.852.490	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Zeki Ziya SÖZEN	0,00%	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ekrem PAKDEMİRLİ	0,00%	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Yalçın ÖNER	0,00%	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
TOPLAM	13,33%	118.215.188			

Yönetim Kurulu Danışmanları

İhsan Gökşin DURUSOY

Mahmut Sefa ÇELİK

Mahmut KAYACIK

Meral KANETİ MOLİNAS

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye bulunmaktadır. Bağımsızlığı sağlayan şartların ortadan kalkması durumunda değişiklik bağımsız üye tarafından Yönetim Kurulu'na iletilecektir. SAF GYO Yönetim Kurulu, Ana Sözleşme'nin 18. Maddesinde belirtilen yasaklara ilişkin faaliyette bulunmamaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyanı atama esnasında Yönetim Kurulu'na vermiştir.

2. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

SAF GYO'nun Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen niteliklerle örtüşmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartları taşıması zorunludur. Bu durum SAF GYO Ana Sözleşmesi'nde de yer almaktadır. Şirket'in büyümesine yönelik stratejik hedefler halka arz öncesinde yöneticiler tarafından oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Yönetim Kurulu en az ayda bir kere toplanmakta ve yöneticilerin belirlenen stratejik hedefler doğrultusunda attıkları adımları ve göstermiş oldukları performansı takip etmektedir. Ayrıca, dönemsel faaliyet sonuçlarını gösteren mali tablolar da Yönetim Kurulu tarafından incelenmekte ve onaylanmaktadır.

3. Şirket'in Misyon, Vizyon ile Stratejik Hedefleri

Şirket'in yatırım stratejisi; gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak yatırımcıları için riski minimize ederken kârı maksimum düzeyde tutmak olarak belirlenmiştir. SAF GYO 'nun stratejik hedefleri faaliyet raporu ve web sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirket, stratejik hedefleri doğrultusunda portföyünü geliştirmeyle ilgili yatırım kararlarında Şirket yöneticileri tarafından mali analiz/ kârlılık çalışması yapılmakta ve Yönetim Kurulu kararı ile sonuca bağlanmaktadır. Şirket yönetimi 3 aylık periyotlarda açıklanan finansal tablo gelişimi ile performans takibini gerçekleştirmektedir.

SAF GYO 'nun vizyonu:

SAF GYO, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıracak, Türkiye ekonomisi için değer yaratacak, dünya standartlarında projelere imza atarak sektörün daima önde gelen güvenilir firmalarından biri olmaya devam edecektir.

SAF GYO 'nun misyonu:

SAF GYO, gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

SAF GYO, yatırım stratejisi olarak da kabul ettiği üzere gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyündeki gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmıştır. Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

Likidite riski

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak likidite riskini yönetmektedir.

Kur riski

Yabancı para cinsinden gösterilen varlıklar ve yükümlülükler Şirket'in kur riskine maruz kalmasına neden olmaktadır. Yukarıda sayılan finansal risklerin yönetimi için Mali İşler ve Genel Müdür düzeyinde dikkatle takip edilmekte finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı şekilde yürütülmesini teminen kurulan Denetim Komitesi sorun ve çözüm önerilerini Yönetim Kurulu'na aktarmaktadır.

5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde belirlenmiştir. Ana Sözleşme'deki ilgili hükümler www.safgyo.com isimli web adresinde yer almaktadır. SAF GYO yöneticilerinin yetkileri ise Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen imza sirküleri ile net bir şekilde belirlenmiştir.

6. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer aldığı üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla toplanmaktadır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilmektedir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. SAF GYO Yönetim Kurulu, 2012 yılı içinde 16 kez toplanmış ve bu toplantılarda 16 adet karar almıştır. Her Yönetim Kurulu Üyesinin toplantıda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmektedir. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir suretle oy kullanmamaktadır. Yönetim Kurulu'nun işleyişine dair bilgilendirme, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı Yönetim Kurulu Sekreteryası tarafından yapılmaktadır. Her toplantı öncesinde Gündem metni hazırlanmakta, toplantı yeri ve tarihi belirlenmekte ve toplantı tarihinden en az 2 gün önce Yönetim Kurulu Üyelerine gönderilmektedir. Toplantılar sırasında toplantı gündemi çerçevesinde görüşülen hususlar Sekreteryaya tarafından tutanağa yazılmakta ve akabinde tutanak Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgisine gönderilmektedir. Her toplantıda bir önceki toplantının tutanakları Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulmaktadır. Toplantı tutanakları ayrı bir dosyada da korunmaktadır. Ana Sözleşme'de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılmaktadır. Red oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalamaktadır.

7. Şirket ile Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Şirket Ana Sözleşmesi'nde belirtildiği üzere; Yönetim Kurulu Üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dahil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edememektedir. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirket'in, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

8. Etik Kurallar

SAF GYO'nun benimsediği etik kurallar 2009 yılı Mayıs ayı Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilmiş olup bilgilendirme politikası çerçevesinde internet sitesinde yer verilmiştir.

9. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi'nde Yalçın ÖNER ve Ekrem PAKDEMİRLİ yer almaktadır. Komiteler ara hesap dönemi ve hesap dönemi sonunda Şirket'in mali tablolarının gerçeğe aykırı bir açıklama içerip içermediğini incelemekte her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasından sorumlu olmakla birlikte SPK kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan faaliyetleri amaç edinmiştir. Komite üyeleri, icrada görev almamaktadır. Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Ekrem PAKDEMİRLİ, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliğine Yalçın ÖNER atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

10. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakları Ana Sözleşme’de belirtildiği üzere her yıl Genel Kurul tarafından saptanmaktadır. 21 Mayıs 2012 tarihli 2011 yılı Olağan Genel Kurulun toplantısında sadece Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine net 3.000,-TL/ ay huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve SAF GYO’nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.