

**SAF GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK- 31 ARALIK 2013
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

FINANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

1. Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

5. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Saf Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diger İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma döneminin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığını dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisini, bunun için gerekli önlemleri ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 28 Kasım 2013 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisini, bunun için gerekli önlemleri ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik bir defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul, 27 Şubat 2014

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMIYLA GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-76
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-28
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ	29-30
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-35
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	35-36
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	36-37
NOT 7 STOKLAR	37
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	38
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKÜLLER	39-41
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	42-44
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	44
NOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİ	45
NOT 13 BORÇLANMA MALİYETLERİ	45
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 15 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	46
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	47-48
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	48
NOT 18 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	49
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	50-52
NOT 20 HASILAT	53
NOT 21 PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	54-55
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	56
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	57
NOT 24 FİNANSAL GELİRLER	57
NOT 25 FİNANSAL GİDERLER	57
NOT 26 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR	58
NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ	58
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR	58-61
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	61-71
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR	72-73
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	73
NOT 32 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	73-74
NOT 33 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM	75-76

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	32	240.649.917	188.931.736
Ticari Alacaklar	4-5	66.880.588	86.142.936
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	22.144.823	24.398.228
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	7.628.406	1.063.525
Diger Alacaklar	4-6	14.516.417	23.334.703
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	243.690	408.171
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	131.868.843	49.335.616
Stoklar	8	18.286.826	27.002.178
Peşin Ödenmiş Giderler	26	970.627	1.506.959
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	<u>254.520</u>	<u>137.648</u>
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar		732.028.181	550.764.445
- <i>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</i>	28	7.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	5	87.294	2.627.500
Diger Alacaklar	6	687.416	877.782
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	587.224.093	428.431.690
Maddi Duran Varlıklar	10	10.732.503	7.261.253
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	301.293	166.739
Peşin Ödenmiş Giderler	8	890.039	1.249.523
Diger Duran Varlıklar	18	<u>124.705.543</u>	<u>95.749.958</u>
TOPLAM VARLIKLAR			
		<u>972.678.098</u>	<u>739.696.181</u>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	28	51.349.257	11.659.497
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	65.075	619.419
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	4	65.075	619.419
Ticari Borçlar	4-5	15.222.666	10.965.542
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	1.732.184	610.447
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	13.490.482	10.355.095
Çalışanlara Sağlanan Faydalı Kapsamında Borçlar	16	905.445	389.806
Diger Borçlar	4-6	366.209	136.089
-İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar	4	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Ticari Olmayan Borçlar	6	366.209	136.089
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	328.008	82.565
Erteleme Gelirler	4-8	416.405.178	322.886.326
-İlişkili Taraflardan Erteleme Gelirler	4	21.801.556	19.955.226
-İlişkili Olmayan Taraflardan Erteleme Gelirler	8	394.603.622	302.931.100
Diger kısa vadeli yükümlülükler	18	2.081.496	1.237.453
Uzun Vadeli Yükümlülükler		288.337.958	173.375.731
Uzun Vadeli Borçlanmalar	28	273.685.192	166.866.511
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12	-	54.351
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	4	-	54.351
Diger Borçlar	6	14.289.396	6.234.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	363.370	220.454
ÖZKAYNAKLAR		197.616.806	218.343.753
Ödenmiş Sermaye	19	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	19	(806.601.669)	(806.601.669)
Sermaye Düzeltme Farkları	19	36.467	36.467
Paylara İlişkin Primler	19	736.316	736.316
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	30.421.141	30.421.141
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diger Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Aktüeryal Kazanç		18.034	-
Geçmiş Yıllar Karları		107.149.829	145.827.520
Net Dönem Karı / (Zararı)		(20.744.981)	(38.677.691)
TOPLAM KAYNAKLAR		972.678.098	739.696.181

Ekteki dipnotlar bu özeti finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	20	8.418.515	15.334.057
Satışların Maliyeti (-)	20	(1.808.530)	(4.469.317)
BRÜT KAR			
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(11.038.293)	(7.817.547)
Pazarlama Giderleri (-)	21	(4.458.200)	(4.258.111)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	3.225.498	2.982.742
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(3.009.838)	(45.188.029)
ESAS FAALİYET ZARARI			
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	6.518.627	10.202.347
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)			
Finansal gelirler	24	6.856.474	7.767.205
Finansman giderleri (-)	25	(25.449.234)	(13.231.038)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)			
		(20.744.981)	(38.677.691)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)			
		(20.744.981)	(38.677.691)
DÖNEM KARI / (ZARARI)			
Ortalama pay adedi (Tam TL)		886.601.669	886.601.669
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:			
Aktüeryal kazanç		18.034	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(20.726.947)	(38.677.691)
Pay başına kazanç / (kayıp) (Tam TL)	27	(0,023)	(0,044)

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kar veya zararda

yeniden

sunulacaktır

Dipnot	Ödenmiş Semaye	Semaye			Kardan Ayırlan			Geçmiş Yıllar			Net Dönen Kan/(Zarar)			Toplam
		Birleşme Denkleştirme Hesabı	Düzelme Farkları	Prinler	Kısaltılmış Yedekler	Aktüeryal Kazancı	Karları	Birikmiş Karlar						
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyle bakiye 2011 yılı karının transferi	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	1.295.750	-	-	25.464.566	329.488.345	437.021.444	-	-	-	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	-	329.488.345	(329.488.345)	-	-	-	-	-
Ödenen temettüler	-	-	-	-	-	-	-	(29.125.391)	-	-	-	-	-	(180.000.000)
Toplam kapsamlı (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38.677.691)	(38.677.691)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyle bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	-	-	145.827.520	(38.677.691)	218.343.753	-	-	-	-
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyle bakiye 2012 yılı zararının transferi	19	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	-	145.827.520	(38.677.691)	218.343.753	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	(38.677.691)	38.677.691	-	-	-	-	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyle bakiye	19	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	-	18.034	-	(20.744.981)	(20.726.947)	-	-	-
								18.034	-	107.149.829	(20.744.981)	197.616.806	-	-

Ekteki dippnotlar bu özeti finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot <u>Referansları</u>	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Net dönem karı / (zararı)			
Dönem net karı/zararı mutabakat ile ilgili düzeltmeler		(20.744.981)	(38.677.691)
Amortisman ve itfa payları	9,10,11	2.610.333	1.557.013
Kıdem tazminatı karşılığı		216.775	100.826
Sabit kıymet satış zararı		-	190.910
Sabit kıymet satış karı	23	-	(10.990)
Şüpheli alacak karşılığı	5	355.845	16.519
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	23	(50.295)	(178.950)
Faiz geliri	23	(8.418.328)	(12.189.804)
Faiz gideri	25	43.971	438.467
Reeskont faiz gideri		-	92.082
Kullanılmayan izin karşılığı		245.443	48.275
Kur farkı (geliri) / gideri		18.548.789	5.025.366
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(7.192.448)	(43.587.977)
Ticari alacaklardaki azalış		11.002.647	17.025.697
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklardaki azalış		1.506.959	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarda artış		515.639	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(6.564.881)	(725.946)
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış		-	175.929.834
Diger alacaklardaki azalış		354.847	4.862.976
Diger dönen varlıklar / peşin ödenmiş giderlerdeki azalış		8.957.964	55.238.957
Ticari borçlardaki azalış / (artış)		3.153.081	(11.527.893)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		1.104.043	436.195
Diger borçlardaki artış		8.285.101	3.373.799
Ertelemeş gelirlerdeki artış		94.362.895	76.743.905
Stoklardaki artış		(82.533.227)	(20.183.422)
Diger duran varlıklardaki artış		(28.955.585)	(6.079.791)
Vergi ödemeleri		(970.627)	(4.721.150)
Kıdem tazminatı ödemesi		(55.825)	(16.980)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.970.583	246.768.204
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Alınan faiz		8.595.812	12.281.886
Ödenen faiz		(14.428.186)	(7.215.160)
Maddi duran varlık alımları	10	(4.648.003)	(376.158)
Maddi olmayan duran varlık alımları	11	(274.274)	(163.862)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış	9	(116.082.165)	(141.615.551)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		-	(179.920)
Finansal varlıklardaki azalış		7.000.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		780.009	1.665.141
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan nakit		(119.056.807)	(135.603.624)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Alınan krediler		90.935.000	180.500.000
Ödenen finansal borçlar		(608.695)	(233.713.728)
Ödenen temettüler		-	(180.000.000)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit		90.326.305	(233.213.728)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		6.675.055	(5.058.176)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen değişim		(19.084.864)	(127.107.324)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		85.829.405	212.936.729
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	32	66.744.541	85.829.405

Ekteki dipnotlar bu özeti finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Şirket"), 20 Kasım 2000 tarihinde 595 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükümünde Kararname ("KHK") kapsamında Etkin ve Sürekli Yapı Denetimi Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur.

595 Sayılı KHK'nın iptali nedeniyle gayrifaal hale gelen şirket, 25 Mart 2002 tarihinde mevzuu ve unvan değişikliğine giderek Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanını almış ve bu tarihten itibaren Sınpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin Sarıgazi'de kurulu olan ahşap üretim tesislerindeki yan faaliyetini üzerine alarak esas faaliyet olarak devam ettirmiştir.

25 Şubat 2004 tarihinde gayrimenkul yatırımı konusunda faaliyet göstermek üzere tekrar amaç ve unvan değişikliği yapılmış ve şirket unvanı Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. olarak yeniden belirlenmiştir.

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş. ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde ("Tebliğ") 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 amacıyla 2005 yılında kurulmuştur.

Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.(Ayrıca bakınız Dipnot 3)

Şirket'in merkez adresi Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çecen Sokak Acıbadem Üsküdar – İstanbul'dur.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket esas sözleşmesine göre, sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket hisse senetleri 2 Mart 2007 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 159'dur (31 Aralık 2012: 63).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Şubat 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki 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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS") esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

"Ek dipnot 33 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda yer alan bilgiler; SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemde karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Cari dönemde Şirket ayrıca SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli açıklanan formatına uyum sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2012 yılında diğer dönen varlıklar içerisinde gösterilen 1.506.959 TL tutarındaki peşin ödenmiş vergi ve fonlar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklara sınıflanmıştır.
- 2012 yılında diğer duran varlık içerisinde gösterilen 1.249.523 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler, uzun vadeli peşin ödenmiş giderler içerisinde sınıflanmıştır.
- 2012 yılında finansal borçlar içerisinde gösterilen 11.659.497 TL tutarındaki banka kredileri, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları içerisinde sınıflanmıştır.
- 2012 yılında diğer borçlar içerisinde gösterilen 389.806 TL tutarındaki personele borçlar ve ödenecek sosyal güvenlik kesintileri, çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar içerisinde sınıflanmıştır.
- 2012 yılında diğer varlıklar içerisinde gösterilen 27.002.178 TL tutarındaki verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler, bu dönem kısa vadeli peşin ödenmiş giderler içerisinde sınıflanmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

- 2012 yılında diğer kısa vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilen 19.955.226 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirler, ertelenmiş gelirler içeresine sınıflanmıştır.
- 2012 yılında diğer borçlar içerisinde gösterilen 302.931.100 TL tutarındaki ilişkili taraflardan olmayan ertelenmiş gelirler, ertelenmiş gelirler içeresine sınıflanmıştır.
- Önceki dönemde diğer faaliyet gelirleri içeresine gösterilen 189.940 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul ve sabit kıymet satış gelirleri bu dönem yatırım faaliyetlerinden gelirlere sınıflanmıştır.
- Önceki dönemde finansal gelirler içerisinde gösterilen 1.148.817 TL tutarındaki vade farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler içeresine sınıflanmıştır.
- Önceki dönemde finansal gelirler içerisinde gösterilen 9.867.580 TL tutarındaki faiz gelirleri, yatırım faaliyetlerinden gelirler içeresine sınıflanmıştır.
- Nakit akış tablosunda, önceki dönemde diğer yükümlülükler içerisinde gösterilen 76.743.905 TL tutarındaki alınan avanslardaki değişim, ertelenmiş gelirler satırına sınıflanmıştır.
- Nakit akış tablosunda, önceki dönemde gerçekleşmemiş kur farkları içerisinde gösterilen 5.058.176 TL tutarındaki nakit ve nakit benzerlerinden kaynaklanan kur farkları, yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi satırına sınıflanmıştır.

Yapılan bu sınıflamaların net dönem karı/ zararına etkisi bulunmamaktadır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in, cari yıl içerisinde not 16'da belirtilen TMS 19 uygulaması dışında muhasebe politikalarında önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMSlerde yapılan değişiklikler

TMSlerde yapılan aşağıda belirtilen değişiklikler cari dönemde uygulanmış ve finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmuştur.

TMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu

TMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca ‘kapsamlı gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu’ ve ‘gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar tablosu’ olarak değiştirilmiştir. TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacek olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir.

Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, standardın gerektirdiği değişikliği yansıtmak amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, TMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkışma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançoda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtılabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların arasında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMSlerde yapılan değişiklikler (devamı)

TMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

(Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak yayımlanan TMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

TMS 1 standarı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gereklidir. TMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gereklidir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

(b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri*

TFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değerin ölçümlüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. TFRS 13'ün kapsamı genişdir; finansal kalemler ve TMS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, TFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Şirket, bu değişiklikler kapsamında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda gerekli açıklamaları eklemiştir. Bu yeni standardın uygulanmasının ilave bilgiler verilmesinin dışında finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 7 (Değişiklikler) *Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar*

TFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gereklidir.

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*

- TMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*;
- TMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*; ve
- TMS 34 (Değişiklikler) *Ara Dönem Finansal Raporlama*

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 16 (Değişiklikler)

TMS 16'daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının TMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerekligi konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. TMS 16'daki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 32 (Değişiklikler)

TMS 32'deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin TMS 12 *Gelir Vergisi* standarı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekligi belirtir. TMS 32'deki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 34 (Değişiklikler)

TMS 34'teki değişiklikler, belirli bir raporlanabilir bölüme ilişkin toplam varlık ve yükümlülüklerin, ancak bu toplam varlık veya yükümlülük tutarlarının (veya her ikisinin) işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciye düzenli olarak sunulması ve en son yıllık finansal tablolara göre bu tutarlarda önemli bir değişiklik olması durumunda dipnotlarda açıklanması gerektiğini belirtir. TMS 34'teki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

(c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Konut ve ofis satışı

Konut ve satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiği anda muhasebeleştirilir ve teslim tutanağı imzalandığı anda gelir kaydedilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması, ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Diger gelirler

Temetü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceğinin ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmeye mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceğini ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmeye mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar maliyet ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. İnşaat imalat süreci boyunca tüm maliyetler geliştirilmekte olan inşaat projelerinde maliyetlerinde takip edilir. Üretim süreci sona erdiğinde stoklara ilişkin giderler doğrudan ilgili stok maliyetine, doğrudan tespit edilemeyen inşaat giderleri, sabit ve değişken genel üretim ile genel yönetim giderlerinin tamamı ise inşaat metrekaresi dikkate alınmak suretiyle dağıtılarak tamamlanan konutlar hesabına kaydedilir. Tamamlanan konutlarda meydana gelebilecek değer düşüklüklerinde değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stoklarda değer düşüklüğüne neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi durumunda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşündükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşündükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülverek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömrülerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipligin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanması sağlanır. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralalar oluşturukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralalar oluşturukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satin alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satin alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar yazılımı

Satin alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5-10 yıl) itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıklla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıklarını nakit yaratan birimlere dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıklarını makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olmasının durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanması mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmemiği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hesapları altında takip edilmekte olan geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut projeleri ile inşaatı devam eden alışveriş merkezi özellikli varlıklar olarak değerlendirilmiştir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Söz konusu aktifleştirme genel borçlanma üzerinden yapılmaktadır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluşturukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacıyla ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünlerini teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan yatırımlar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre ifta edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülverek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan yatırımları bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Şirket'in aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan özkaynak araçları bulunmakta ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir. (gerçeğe uygun değerin güvenilir olarak ölçülebilir olduğu durumda bu varlıkların gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilirdiğini belirtmek gerekir). Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğünne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kar veya zarar tablosuna sınıflandırılmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın ifta edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülverek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranını yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde 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 akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için gerçeğe uygun değerin önemli ve sürekli bir düşüş ile maliyetin altına inmesi objektif bir değer düşüklüğü göstergesi sayılır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının benzer bir finansal varlık için olan cari faiz oranları ile iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bu tür bir değer düşüklüğü sonraki dönemlerde iptal edilemez.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağıın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülverek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

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

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, 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 yatırımin değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olmasının durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kar veya zarar tablosunda tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için daha önceki dönemlerde kar/zarar içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, kar/zarar içinde iptal edilmez. Değer düşüklüğü zararı sonucunda oluşan gerçeğe uygun değer artışı, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve yatırımlara ilişkin yeniden değerlendirme karşılığı başlığı altında toplanır. Satılmaya hazır borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımin gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar veya zarar tablosunda iptal edilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diger finansal yükümlülükler

Diger finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değeriyle muhasebeleştirilir.

Diger finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Türev finansal araçlar ve finansal riskten korunma muhasebesi

Bulunmamaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın alma ilişkin maliyetler genellikle oluşturukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmmez:

- Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 *Gelir Vergisi* ve TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standartları uyarınca hesaplanarak muhasebeleştirilir;
- Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Şirket'in satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 *Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları* standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- TFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun degere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka TMS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri (devamı)

Bir işletme birleşmesinde Şirket tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdeği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmiş dönenük olarak düzelttilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştirtiği geçici tutarları düzeltebildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin Finansal araç niteliğinde olması ve TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standarı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kâr veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir. TMS 39 kapsamında olmayanlar ise, TMS 37 *Karşılıklar* veya diğer uygun TFRS'ler uyarınca muhasebeleştirilir.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde Şirket'in satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Şirket'in kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımlı altında kar veya zarar tablosuna aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanmadığı durumlarda, Şirket muhasebeleştirme işleminin tamamlanmadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölüm döneminde düzelttilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

Şerefiye

Bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerinin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluşturukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımin bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımin satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Şirket'in yabancı faaliyetlerindeki varlık ve yükümlülükler, finansal tablolarda bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL cinsinden ifade edilir. Gelir ve gider kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği tarihteki kurların kullanılması gereken dönem içerisindeki döviz kurlarında önemli bir dalgalanma olmadığı takdirde (önemli dalgalanma olması halinde, işlem tarihindeki kurlar kullanılır), dönem içerisindeki ortalama kurlar kullanılarak çevrilir. Oluşan kur farkı diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilir.

Yurtdışındaki işletmenin elden çıkarılmasında, diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmiş ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilmiş söz konusu işletmeye ait birikmiş kur farkları, elden çıkarmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp muhasebeleştirildiğinde, özkaynaktan kar veya zarara aktarılırak (yeniden sınıflandırmaya ilişkin bir düzeltme olarak) yeniden sınıflandırılır.

Yurtdışında bir işletmesi olan bir bağlı ortaklığın kısmen elden çıkarılmasında işletme, diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen birikmiş kur farklarının oransal payını, söz konusu yurtdışı işletmedeki kontrol gücü olmayan paylarla yeniden ilişkilendirebilir. Yurtdışındaki işletmenin diğer herhangi bir elden çıkarımında işletme, sadece diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen birikmiş kur farklarının oransal payını, kar veya zararda yeniden sınıflandırır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

Yurtdışındaki işletmenin iktisabında ortaya çıkan şerefiye ve yine bu iktisap sırasında aktif ve pasiflerin defter değerlerine yapılan gerçege uygun değer düzeltmeleri, yurtdışındaki işletmenin aktif ve pasifleri olarak dikkate alınır. Bundan dolayı, yurtdışındaki işletmenin geçerli para birimi cinsinden ifade edilirler ve dönem sonu kurundan çevrilirler. Oluşan kur farkları özkaynak altında muhasebeleştirilir.

Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadır. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuia açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılr.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılaşması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılaşmanın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılaşmasının bekendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Şirket sadece bir tek alanda, ikamete yarar, satış ve kira elde etme amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirme ve satışı konusunda faaliyet göstermektedir. Şirket sadece bir alanda faaliyet gösterdiğinden, ekli finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

İnşaat Sözleşmeleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşündükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedirler. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulun herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil değildir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulun amortisman süresi 50 yıldır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağıın belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullen, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaf'tır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklılarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in 3 Kasım 2011 – 31 Aralık 2011 dönemine ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir .

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kidem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kidem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kidem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in gayrimenkul satışı ve kiralaması faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüler

Adı hisseler, özsermeye olarak sınıflandırılır. Adı hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluşturduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimim en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Akasya Acıbadem Göl ve Koru etabında yer alan 6 adet bağımsız bölüm için emsal karşılaştırma yöntemi, Kent etabı için gelir kapitalisasyonu yöntemi; Mecidiyeköy İş Merkezi için emsal karşılaştırma yöntemi; Altunizade BTM Binası için üç değerlendirme yönteminin ortalaması, Rozi Fabrika binası için üç değerlendirme yönteminin ortalaması, Antalya BTM Binası, Fecir İş Merkezi ve sosyal tesis için maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin değerlendirmeleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı Tebliği hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir.

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. 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 akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme karar almış, bu karar ile Şirket'in çıkarılmış sermayesi 886.601.669 TL'ye, 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. Söz konusu hususlar 2 Kasım 2011 tarihinde tescil edilmiş, 11 Kasım 2011 tarih, 7938 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeye uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeye uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın alıma ilişkin maliyetler genellikle oluştukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

Aşağıda ayrıntılarına yer verilen TFRS 3 – “İşletme Birleşmeleri” standartının ilgili açıklamaları çerçevesinde, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. (“yasal edinen”), muhasebe amaçları açısından edinilen işletme olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, özkaynak payları edinilen Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. (“yasal edinilen”) muhasebe amaçları açısından “edinen işletme” olarak belirlenmiştir.

- İşletme birleşmesi sonrası birleşmiş işletmedeki nispi oy hakları – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında sahipleri, bir grup olarak, birleşmiş işletmedeki oy kullanma haklarının en büyük kısmını elde eden veya elde tutmaya devam eden işletmedir.
- Birleşmiş işletmenin idari organının yapısı – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında, sahipleri, birleşmiş işletmenin idari organının üyelerinin çoğunluğunu seçme, atama veya görevden alma olanağına sahip olan işletmedir.
- Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında görece büyülüğu (örneğin varlıklar, hasılat veya kar olarak ölçülen) diğer birleşen işletme veya işletmelerden önemli derecede daha büyük olanıdır.

2 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.’den devir alınan varlıklar ve üstlenilen yükümlülüklerin gerçege uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Gerçege uygun değeri (TL)
Nakit ve nakit benzerleri	30.372.571
Ticari alacaklar	1.299.332
Diger dönen varlıklar	283.509
Finansal yatırımlar	4.101.225
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	77.138.500
Maddi duran varlıklar	8.965
Maddi olmayan duran varlıklar	575
Toplam varlıklar	<hr/> <hr/> 113.204.677

	Makul değeri (TL)
Finansal borçlar	20.430.947
İlişkili taraflara finansal borçlar	11.112.859
Ticari borçlar	143.395
Diger yükümlülükler	521.108
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	240
Özkaynaklar	80.996.128
Toplam kaynaklar	<hr/> <hr/> 113.204.677

Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin tasfiyesiz infisahı suretiyle tüm hak, alacak, borç yükümlülükleri ve mal varlığının kül halinde devri yoluyla Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. ile bireleşmesine ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 31 Ekim 2011 tarihinde yapılmıştır. Söz konusu işleme ilişkin tescil 2 Kasım 2011 tarihinde gerçekleşmiş ve 11 Kasım 2011 tarihli 7938 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLi TARAF ACIKLAMALARI

		31 Aralık 2013	
	Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
		Finansal kiralama borçları	Ertelenmiş Gelirler
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>		Ticari	Ticari
<u>Ortaklar</u>			
Yıldız Holding A.Ş.	15.650	-	-
Akis Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	-	26.878	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş.	-	-	-
<u>Alle Bireyleri</u>	24.485	-	-
<u>Diger ilişkili şirketler:</u>			
Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	65.075
SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	384.038	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San.Tic.A.Ş.	17.669	-	-
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	41.942	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İth.Ihr. Toptan Tic.A.Ş.	-	104.822	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	7.182.990	-	-
Seranit Granit Seramik San. ve Tic.A.Ş.	-	714.548	-
Doğu Batt San Ürünleri Ihr.Ith.A.Ş.	3.574	-	-
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	813.761	-
Diger ilişkili şirketler	-	30.233	-
	<u>7.628.406</u>	<u>1.732.184</u>	<u>65.075</u>
			<u>21.801.556</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

İLİŞKİLi TARAFA ÇIKLAMALARı (devam)

1 Ocak - 31 Aralık 2013										
		Danışan Diğer Gider	Enerji Alımı	Faiz Giderleri	Reklam Giderleri	Malzeme ve İnsanat Hizmetleri Alımı	Diger Alımlar	Tüte Farkları	Kira Geliri	Genel Gider Yansıma Bedelleri
<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>										
<u>Ortaklar</u>										
Sipas Yapı End. Ve Tic. A.Ş.		-	-	-	200.772	-	291.750	-	-	
Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş.		-	-	-	-	-	-	-	4.120	
Yıldız Holding A.Ş.		6.095	-	-	-	-	-	-	-	
Aile Bireyleri		-	-	-	-	-	-	-	-	
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler										
Akkon Yapı Taahhüt İngat A.Ş.		-	-	-	-	9.457	-	-	-	
Kentse Hiz. Yapı ve İşl. San.Tic.A.Ş.		129.853	-	-	-	-	7.000	-	49.624	
Akenerji Elekt. İlh. Ihr. Top.Tic.A.Ş.		-	538.951	-	-	-	-	-	-	
Birzim Toplam Satış Mağazaları A.Ş.		-	-	34.310	-	-	5.168	-	1.536.600	
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.		-	-	-	-	-	-	-	-	
SCA Yıldız Kağıt ve Kış Bak.Ur.A.Ş.		-	-	-	-	58.865	-	-	3.750.368	
Inteks San. İhr. Tic. A.Ş		-	-	-	-	12.177	-	-	-	
Serant Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.		-	-	-	3.091.195	-	1.675.103	-	17.888	
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.		-	-	-	-	-	-	-	122	
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş.		-	-	-	-	-	-	-	36.974	
Akmerkez Lokantaçılık Gida San ve Tic. A.Ş.		-	-	-	-	3.917	-	-	-	
Prodek Mekan Tasarımı Proje Deko.Ürün.San.Tic.A.Ş.		-	-	-	-	26.418	-	-	-	
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.		-	-	-	-	-	-	-	-	
Yapımek Yapı. Mek. ve Oto.End.Tic.A.Ş		-	-	-	2.878	-	-	-	-	
Optimum Proje Damgasızlık İşaat ve Taahhüt Ltd.Şti.		186.500	-	34.310	200.772	3.094.073	414.752	1.675.103	39.214	
		322.448	<u>538.951</u>	<u>34.310</u>	<u>200.772</u>	<u>3.094.073</u>	<u>414.752</u>	<u>1.675.103</u>	<u>39.214</u>	
									<u>5.936.316</u>	
									<u>262.410</u>	

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLLİ TARAFLA AÇIKLAMALARı (devamı)

	31 Aralık 2012			
	Borçlar		Alacaklar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Finansal kiralama borçları	Finansal kiralama borçları
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>				
<u>Ortaklar</u>				
Yıldız Holding A.Ş.	21.862	-	-	-
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	69.070	-	-
Akis Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	-	22.996	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş.	-	44.046	-	-
<u>Aile Bireyleri</u>	201.213	-	-	19.955.226
<u>Diger ilişkili şirketler:</u>				
Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	619.419	-	54.351
SCA Yıldız Kağıt ve Kişiisel Bakım Üretim A.Ş.	688.510	-	-	-
Dekors Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic.A.Ş.	17.441	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San.Tic.A.Ş.	106.796	4.531	-	-
Dinkel Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	205	-	-
Akenerji ElektrikEnerjisi İth.İhr. Toptan Tic.A.Ş.	-	86.390	-	-
Çelik & Çelik Yapısal Çelik End. ve Tic.A.Ş.	27.703	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. ve Tic.A.Ş.	-	380.337	-	-
Diger ilişkili şirketler	-	2.872	-	-
	1.063.525	610.447	619.419	19.955.226
				54.351

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLLİ TARAFLA AÇIKLAMALAR (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2012						Reklam Giderleri
	Danışmanlık gelişi	Konut Satışı	Enerji Alımı	Faiz giderleri	Kira geliri	Diger Alınlar	
<u>Ortaklar</u>							
Sınpas Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	18.367	13.530	- 1.501.294
Nesim Ozmandıracı	-	-	-	-	-	19.865	-
Altıce Dincək Eyyohoğlu	-	-	-	-	-	-	9.485
Doğu Batı Sanayi Ür. İhr. ve İth. A.Ş.	-	-	-	-	-	5.161	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Çenk Eyyohoğlu	-	-	-	-	-	-	66.164
Rüstem Eyyohoğlu	-	-	-	-	-	-	-
Ayda Seda Eyyohoğlu	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Erçiveli	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Dekers Mek. Tas. Ve Dek. Tic.A.Ş.	-	-	47.333	10.505	-	-	372
Kentsel Hiz. Yapı ve İsl. San.Tic.A.Ş.	-	-	-	795.129	-	-	3.376
Sağlam İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.499	-	-
Cetik&Çelik Yap. Çel. End. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	133.128	-	102.390
Akenerji Elekt. İlh. İlhr. Top.Tic.A.Ş.	-	-	587.372	-	-	-	-
Bizim Toplum Satış Mağazaları A.Ş.	-	-	-	-	1.452.558	-	-
Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	72.498	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	9.424
SCA Yıldız Kağıt ve Kış Bak Ür.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Sınpas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Üçgen Bakım ve Yön.Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık ve Taahhüt A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Mikronis Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Akıdunya Eğitimi Eğitime Sanat Yatırımları ve Diş Ticaret	-	-	-	-	-	14.170	-
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	324.011	-
	-	-	-	-	-	15.290	-
122.875	442.508	587.372	360.835	6.037.044	1.912.059	154.118	106.227
							1.569.702

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler	1.528.957	741.166
	<u>1.528.957</u>	<u>741.166</u>

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	10.461.191	5.042.544
Alacak senetleri	4.055.226	18.292.159
Şüpheli ticari alacaklar	173.376	16.519
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(173.376)	(16.519)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	<u>7.628.406</u>	<u>1.063.525</u>
	<u>22.144.823</u>	<u>24.398.228</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ama değer düşüklüğüne uğramamış alacak senetlerinin tutarı 1.703.231 TL'dir (31 Aralık 2012: 1.378.189 TL). Bu alacaklara ilişkin konut tapu devirleri yapılmadığı için söz konusu alacakların değer düşüklüğüne uğramadığı varsayılmıştır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	87.294	2.627.500
	<u>87.294</u>	<u>2.627.500</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı 173.376 TL'dir (31 Aralık 2012: 16.519 TL).

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren şüpheli ticari alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak-31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	16.519	-
Dönem gideri	355.845	16.519
Dönem içi tahsilatlar	(198.988)	-
Kapanış bakiyesi	<u><u>173.376</u></u>	<u><u>16.519</u></u>

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ticari borçlar	13.490.482	10.355.095
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	1.732.184	610.447
	<u><u>15.222.666</u></u>	<u><u>10.965.542</u></u>

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diger çeşitli alacaklar	243.666	408.147
Verilen depozito ve teminatlar	24	24
	<u><u>243.690</u></u>	<u><u>408.171</u></u>
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Verilen depozito ve teminatlar	687.416	877.782
	<u><u>687.416</u></u>	<u><u>877.782</u></u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**b) Diğer Borçlar**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Düiger çeşitli borçlar	366.209	136.089
	<u>366.209</u>	<u>136.089</u>
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	14.289.396	6.234.415
	<u>14.289.396</u>	<u>6.234.415</u>

(*)İnşaat süreciyle ilgili taşeronlardan alınan nakit ve kesin teminat kesintilerinden oluşmaktadır.

7. STOKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Arsalar	5.615.474	3.726.528
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	126.049.664	45.328.726
Tamamlanan konutlar	203.705	280.362
	<u>131.868.843</u>	<u>49.335.616</u>

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 206.100 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etapтан oluşmaktadır. Göl etabında 463, Koru etabında 436, Kent etabında ise 458 adet olmak üzere toplam 1.357 adet konut bulunmaktadır. Yukarıda ayrıntılarına yer verilen "geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri", halihazırda inşası devam etmekte olan konutlara ilişkin yapılan harcamaları içermekte olup, 203.705 TL (31 Aralık 2012: 280.362 TL) ise tamamlanmış ancak satışı finansal tablolardan düzenlenme tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş konutları içermektedir. Şirket, inşaatı devam eden konutların Mart 2014'ten itibaren teslim edilmesini planlamaktadır. Yukarıda ayrıntılarına yer verilen arsalar kalemi, Akasya Kent etabının konutlara isabet eden tutarından oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDELER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Verilen sipariş avansları(*)	15.408.282	26.345.243
Gelecek aylara ait kredi masrafları	359.363	359.363
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	345.008	287.757
Gelecek aylara ait diğer giderler(**)	2.174.173	9.815
	<u>18.286.826</u>	<u>27.002.178</u>

(*) İnşaatına devam edilen projelere ilişkin olarak verilen avanslardır.

(**) Akasya Kent Etabı (C parsel) konutlarına ilişkin olarak gelecek aylara ait kısa vadeli giderlerden oluşmaktadır.

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Gelecek aylara ait kredi masrafları	890.039	1.249.402
Gelecek aylara ait diğer giderler	-	121
	<u>890.039</u>	<u>1.249.523</u>

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ertelenmiş gelirler (*)	403.733.691	322.886.326
Katkı payları (**)	12.671.487	-
	<u>416.405.178</u>	<u>322.886.326</u>

(*) 381.932.135 TL tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirler, satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlar için müşterilerden alınan nakit avanslardır (31 Aralık 2012: 302.931.100 TL). 21.801.556 TL tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirler, satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlar için ilişkili taraflardan alınan nakit avanslardır (31 Aralık 2012: 19.955.226 TL).

(**) Söz konusu tutar AVM ile alakalı kiracılardan katkı payı olarak olarak tahsil edilen bakiyelerden oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından belirlenmiştir ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından değerlendirilenmiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar (*)	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	19.103.696	410.600.250	429.703.946
AVM için yapılan harcamalar	-	157.268.827	157.268.827
Sosyal tesis için yapılan harcamalar	-	3.547.150	3.547.150
Çıktılar	-	(795.000)	(795.000)
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>19.103.696</u>	<u>570.621.227</u>	<u>589.724.923</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	-	(1.272.256)	(1.272.256)
Dönem gideri	-	(1.293.860)	(1.293.860)
Çıktılar	-	65.286	65.286
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(2.500.830)	(2.500.830)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	<u>19.103.696</u>	<u>568.120.397</u>	<u>587.224.093</u>

(*) Söz konusu olan harcamalar yapılmakta olan Akasya AVM projesi ile sosyal tesise ilişkindir. Proje devam etmekte olduğundan, amortisman ayrılmamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

2 Kasım 2011 itibarıyla Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin edinilmesi ile yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri ile transfer olmuş olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine aşağıda yer verilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekspertiz raporları "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35)" kapsamında faaliyet gösteren SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmıştır.

<u>31 Aralık 2013</u>	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>	<u>Maliyet Bedeli (TL)</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Akasya Alışveriş Merkezi	Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2013	501.858.325	1.326.687.004
Bizim Top. Sat. M.(BTS)-Altunizade	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2013	9.880.000	10.610.000
Bizim Top. Sat. M.(BTS)-Antalya	Maliyet	31 Aralık 2013	5.335.000	5.690.000
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Maliyet	31 Aralık 2013	15.640.000	19.500.000
Komili Fabrika Binası - Gebze	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2013	42.545.000	44.000.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2013	1.312.000	1.483.900
			<u>576.570.325</u>	<u>1.407.970.904</u>

31 Aralık 2013 itibarıyla maliyeti 13.154.598 TL olan sosyal tesis bu tabloya dahil edilmemiştir. (31 Aralık 2012: 9.607.447 TL)

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arazi ve arsalar</u>	<u>Binalar (*)</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2012 itibarıyle açılış bakiyesi	20.682.302	265.857.662	286.539.964
AVM için yapılan harcamalar	-	144.141.889	144.141.889
Sosyal tesis için yapılan harcamalar	-	2.232.199	2.232.199
Transfer	(1.578.606)	-	(1.578.606)
Çıktılar	-	(1.631.500)	(1.631.500)
31 Aralık 2012 itibarıyle kapanış bakiyesi	<u>19.103.696</u>	<u>410.600.250</u>	<u>429.703.946</u>

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2012 itibarıyle açılış bakiyesi	-	(257.128)	(257.128)
Dönem gideri	-	(1.160.437)	(1.160.437)
Çıktılar	-	145.309	145.309
31 Aralık 2012 itibarıyle kapanış bakiyesi	-	(1.272.256)	(1.272.256)
31 Aralık 2012 itibarıyle net defter değeri	<u>19.103.696</u>	<u>409.327.994</u>	<u>428.431.690</u>

(*) Söz konusu olan harcamalar yapılmakta olan Akasya AVM projesi ile sosyal tesise ilişkindir. Proje devam etmekte olduğundan, amortisman ayrılmamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>31 Aralık 2012</u>	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>	<u>Maliyet Bedeli (TL)</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Akasya Alışveriş Merkezi	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	17 Ocak 2013	344.589.499	1.001.061.756
Bizim Top. Sat. M.(BTS)-Altunizade	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	17 Ocak 2013	9.880.000	10.110.000
Bizim Top. Sat. M.(BTS)-Antalya	Maliyet	17 Ocak 2013	5.335.000	5.400.000
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Maliyet ve Emsal Karşılaştırma	17 Ocak 2013	15.640.000	17.700.000
Komili Fabrika Binası - Gebze	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	17 Ocak 2013	42.545.000	43.000.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	17 Ocak 2013	2.107.000	2.160.260
			<u>420.096.499</u>	<u>1.079.432.016</u>

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için 2013 yılı içerisinde, 1.293.860 TL'si amortisman gideri olmak üzere, toplam 1.724.479 TL tutarında işletme gideri oluşmuştur. (31 Aralık 2012: 1.160.437 TL'si amortisman gideri olmak üzere toplam 2.321.767 TL işletme gideri oluşmuştur (Not 20)).

Şirket, 7.273.482 TL tutardaki (31 Aralık 2012: 7.608.390 TL) kira gelirini faaliyet kiralaması altında edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (Not 20).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2013 itibarıyla 29.126.218 Avro ve 420.518.790 ABD Doları'dır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve arsalar	Taştlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
Maliyet Değeri					
1 Ocak 2013 itibarıyle açılış bakiyesi	6.340.447	33.158	2.101.450	10.863	8.485.918
Alımlar	-	16.000	4.632.003	-	4.648.003
31 Aralık 2013 itibarıyle kapanış bakiyesi	6.340.447	49.158	6.733.453	10.863	13.133.921
 Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2013 itibarıyle açılış bakiyesi	-	(33.158)	(1.189.565)	(1.942)	(1.224.665)
Dönem gideri	-	(2.504)	(1.172.885)	(1.364)	(1.176.753)
31 Aralık 2013 itibarıyle kapanış bakiyesi	-	(35.662)	(2.362.450)	(3.306)	(2.401.418)
31 Aralık 2013 itibarıyle net defter değeri	6.340.447	13.496	4.371.003	7.557	10.732.503

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

<u>Maliyet Değeri</u>	Arazi ve arsalar	Taşitlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2012 itibarıyle açılış bakiyesi	4.761.841	58.875	1.734.935	1.220	6.556.871
Alımlar	-	-	366.515	9.643	376.158
Transfer	1.578.606	-	-		1.578.606
Çıksızlar	-	(25.717)	-	-	(25.717)
31 Aralık 2012 itibarıyle kapanış bakiyesi	<u>6.340.447</u>	<u>33.158</u>	<u>2.101.450</u>	<u>10.863</u>	<u>8.485.918</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2012 itibarıyle açılış bakiyesi	-	(56.208)	(849.145)	(873)	(906.226)
Dönem gideri	-	(2.667)	(340.420)	(1.069)	(344.156)
Çıksızlar	-	25.717	-	-	25.717
31 Aralık 2012 itibarıyle kapanış bakiyesi	-	(33.158)	(1.189.565)	(1.942)	(1.224.665)
31 Aralık 2012 itibarıyle net defter değeri	<u>6.340.447</u>	<u>-</u>	<u>911.885</u>	<u>8.921</u>	<u>7.261.253</u>

Cari dönemde finansal kiralama yoluyla alınan maddi duran varlık bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır). Ayrıca, maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2012 : Bulunmamaktadır).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Taşılarda	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	
	2013	2012
Maliyet Değeri		
1 Ocak itibarıyle açılış bakiyesi	363.769	199.907
Alımlar	274.274	163.862
31 Aralık itibarıyle kapanış bakiyesi	638.043	363.769
 Birikmiş itfa payları		
1 Ocak itibarıyle açılış bakiyesi	(197.030)	(144.610)
Dönem gideri	(139.720)	(52.420)
31 Aralık itibarıyle kapanış bakiyesi	(336.750)	(197.030)
31 Aralık itibarıyle net defter değeri	301.293	166.739

Maddi olmayan duran varlıklara (Haklar) ait itfa süresi 5 yıldır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Finansal kiralama borçları</u>				
Bir yıl içinde	72.176	652.164	65.075	619.419
Bir ile beş yıl arasındaki	-	60.282	-	54.351
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(7.101)	(38.676)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>65.075</u>	<u>673.770</u>	<u>65.075</u>	<u>673.770</u>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(65.075)	(619.419)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			-	<u>54.351</u>

Finansal kiralama, Antalya'da bulunan Bizim Toptan Satış Mağazası A.Ş.'ye (BTS) ilişkindir.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlıkların net defter değeri 5.048.719 TL'dir (31 Aralık 2012: 5.228.300 TL).

Sözleşme tarihinde finansal kiralama işlemlerine ilişkin faiz oranları tüm kiralama dönemi için sabitlenmiştir. Sözleşme ortalama efektif faiz oranı yıllık yaklaşık %8'dir (2012: %8).

13. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2013 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri toplamı 49.303.314 TL'dir (31 Aralık 2012: 4.569.502 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2013	TL karşılığı	ABD Doları
Şirket'in kendi adına vermiş olduğu ipotekler (1)	475.948.900	223.000.000
Şirket'in 3üncü kişilerin borcunu temin amacıyla adına verdiği ipotekler (2)	9.695.022	-
Toplam	485.643.922	223.000.000

- (1) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde HSBC Plc. tarafından 130.000.000 USD tutarında ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde Asya Katılım Bankası A.Ş. tarafından 93.000.000 USD tutarında ipotek tesis edilmiştir.
(2) Akasya Koru etabından konut satın alan müşterilerin HSBC Bank A.Ş.'den kullanmış oldukları konut kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere adı geçen banka lehine ipotek tesis edilmiştir.

31 Aralık 2012	TL karşılığı	ABD Doları
Şirket'in kendi adına vermiş olduğu ipotekler (1)	231.738.000	130.000.000
Şirket'in 3üncü kişilerin borcunu temin amacıyla adına verdiği ipotekler (2)	18.448.436	-
Toplam	250.186.436	130.000.000

- (1) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde HSBC Plc. tarafından 130.000.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.
(2) Akasya Koru etabından konut satın alan müşterilerin HSBC Bank A.Ş.'den kullanmış oldukları konut kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere adı geçen banka lehine ipotek tesis edilmiştir.

Şirket AVM yatırımıyla ilgili finansal kiralama kapsamına giren ısitma tesisi, asansör, yürüyen merdiven ve benzeri imalat kalemleri için 2012 yılı içerisinde 18 ay geri ödemesiz olmak üzere toplam 60 ay vadeli yıllık %6,90 oran ile 25 milyon USD tutarında, 24 ay geri ödemesiz olmak üzere toplam 72 ay vadeli yıllık %6,75 oran ile 29.5 milyon USD tutarında, 2 ayrı finansal kiralama şirketiyle finansal kiralama sözleşmeleri akdetmiştir. Finansal kiralama kapsamına giren bahse konu imalatlar bilanço tarihi itibarıyla tamamlanmamış olduğundan anılan finansal kiralama işlemlerine finansal tablolarda yer verilmemiştir.

15. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Birleşme işlemleri esnasında, Saf Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş. tarafından, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri kapsamında, Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarının ödeneceği ve diğer ödevlerinin yerine getirileceği taahhüt edilmiştir

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Personelle ödenecek ücretler	663.117	301.783
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	242.328	88.023
	<u>905.445</u>	<u>389.806</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı karşılığı	363.370	220.454
Kullanılmayan izin karşılığı	328.008	82.565
	<u>691.378</u>	<u>303.019</u>

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'inci maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.254,44 TL (2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasıında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayımda, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltildiğinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,4 enflasyon ve %11,2 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,57 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2012: %3,57). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %93,33 (2012: %98,73) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438,22 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (devamı)****Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):**

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	220.454	136.608
Aktüeryal kazanç	(18.034)	-
Hizmet maliyeti	207.506	94.440
Faiz maliyeti	9.269	6.386
Ödenen kıdem tazminatları	<u>(55.825)</u>	<u>(16.980)</u>
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>363.370</u>	<u>220.454</u>

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

<u>Niteliklerine Göre Giderler:</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Vergi, resim ve harçlar	6.441.342	4.915.316
Personel giderleri	2.660.843	1.706.255
Reklam giderleri	2.041.682	2.142.533
Danışmanlık giderleri	1.220.193	503.199
Amortisman giderleri	521.409	409.031
Dışarıdan alınan taşeron hizmetleri	403.141	146.205
Ulaşım giderleri	231.119	33.777
SPK giderleri	221.650	221.650
Temsil ağırlama gideri	184.789	179.169
Kira giderleri	152.144	80.763
Kırtasiye ve sarf malzemeleri giderleri	107.110	432.105
Noter tescil giderleri	107.099	154.843
Bakım onarım giderleri	27.556	11.250
Diger giderler	<u>1.176.416</u>	<u>1.139.562</u>
	<u>15.496.493</u>	<u>12.075.658</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Dönem Varlıklar</u>		
İş avansları	156.509	131.232
Personel avansları	13.340	6.416
Düzen	84.671	-
	<u>254.520</u>	<u>137.648</u>
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	124.705.543	95.749.958
	<u>124.705.543</u>	<u>95.749.958</u>
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.081.496	1.237.453
	<u>2.081.496</u>	<u>1.237.453</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in 31 Temmuz 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Hazırın cetveline göre 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık 2012
		2013	%	
Yıldız Holding A.Ş.	24,5%	217.336.350	24,1%	213.640.417
Ali Raif Dinçkök	9,5%	83.799.801	9,4%	83.054.595
Avni Çelik	7,2%	63.734.427	0,4%	3.734.427
Ömer Dinçkök	7,0%	62.295.125	7,0%	62.295.125
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	6,9%	61.431.299	6,9%	61.431.299
Akiş G.Menkul Yatırımı A.Ş.	6,6%	58.142.186	6,6%	58.142.186
Rifat Hasan	5,1%	45.292.490	5,1%	44.852.490
Sinpaş Yapı End. ve Tic A.Ş.	4,4%	38.657.630	4,4%	38.657.630
Nesim Özmandıracı	3,7%	33.224.067	3,7%	33.224.067
Mair Kasuto	3,4%	30.444.160	3,4%	29.901.660
Raif Ali Dinçkök	2,4%	20.931.162	2,4%	20.931.162
Atlantik Holding A.Ş.	2,2%	19.380.706	2,2%	19.380.706
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	2,2%	19.380.671	2,2%	19.380.671
Ayça Dinçkök	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Mutlu Dinçkök	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Aslan Badi	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Doğu Batı Sanayi Ürünleri İth. Ve İhr. A.Ş.	1,0%	9.221.017	0,9%	8.306.017
Abdullah Tivnikli	0,0%	136.901	4,8%	42.407.297
Diger	10,1%	89.969.609	12,8%	114.037.852
Çıkarılmış Sermaye	100%	886.601.669	100%	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı		(806.601.669)		(806.601.669)
Nominal Sermaye		80.000.000		80.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihindeki sermayesi 88.660.166.900 adet hisseden oluşmaktadır. Bir adet hisse değeri 0,01 TL'dir. (31 Aralık 2012: 88.660.166.900 adet; 0,01 TL).

2011 yılında Şirket 14.050.000 TL olan şirket sermayesini 24.000.000 TL'ye artırılmış ve bu defa artırılan 9.950.000 TL'nin tamamını geçmiş yıl karının sermayeye ilavesi yoluyla karşılamıştır. Söz konusu sermaye artırımı 7 Temmuz 2011 tarihli 7853 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir. Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş. ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 1 Temmuz 2011 tarihinde Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir (Ayrıca bakınız Dipnot 3).

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay verilmiştir. Bunu takiben, 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 akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararını almış, bu karar ile Şirket'in sermayesi 886.601.669 TL'ye, kayıtlı sermaye tavarı 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.

Bu birleşme esnasında 1.115.133.125 TL değer bicilen Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'yi devralan Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş.'nin sermayesi 830.601.669 TL artırılmış ve 56 milyon TL'den 886.601.669 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu sermaye artışı nakit bir artış olmayıp, birleşmeye ilişkin mevzuat kapsamında Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş hissedarlarının birleşilen şirket olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş'nin sermayesinde sahip olmaları gerekli olan sahiplik oranını sağlayabilmeleri için gereken sermaye artışını yansıtmaktadır.

Bu sebeple, TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolar açısından gerçek yatırılan sermaye olan Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş ve Sağlam Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş'nin sırasıyla 24.000.000 TL ve 56.000.000 TL olan ödenmiş sermayelerinin birleşme sonrası bilançoda toplamda 80.000.000 TL tutarında sermaye olarak görünmesini teminen; SPK'nın finansal tablo sunum gereklilikleri açısından yukarıda açıklandığı gibi kaydi olarak yer alan 886.601.669 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeyi, TMS hükümlerine uygun olmak üzere düzeltceek bir biçimde "Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı" kullanılarak 806.601.669 TL çıkarılmış sermayeden tanzil edilmiş olup, söz konusu tutar bir zarar sonucu oluşmamıştır. Şirket'in bilançosunda yer alan özkarınak tutarı sermayenin %25'i düzeyinde olmakla beraber, bu durum yukarıda açıklandığı üzere bir zarar sebebiyle değil, Şirket'in 2011 yılı sonunda gerçekleştirdiği birleşme işlemi sonucunda muhasebesel olarak ortaya çıkmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı sermaye tavarı 2.000.000.000 TL'dir.

Şirket'in sermaye düzeltme farkları 36.467 TL (31 Aralık 2012: 36.467 TL), paylara ilişkin primler 736.316 TL (31 Aralık 2012: 736.316 TL) olarak oluşmuştur.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen paylara ilişkin imtiyazlara aşağıda yer verilmiştir:

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı TL
Murat Ülker	A	Nama	20.000.000	200.000
Ahsen Özokur	A	Nama	20.000.000	200.000

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. 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.

Şirket Yönetim Kurulu 12 kişiden oluşmaktadır ve üyelerin 4 adedi (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylar arasından seçilir.

Şirket esas sözleşmesinin 13. maddesine göre ve 14. maddesi saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu toplantılarının başlayabilmesi için en az 8 yönetim kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve en az 8 üyenin olumlu oyu ile karar alınması şarttır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Yasal Yedekler	30.421.141	30.421.141
	30.421.141	30.421.141

Kar Dağıtımları:

Yönetim kurulu, rapor tarihi itibarıyla, cari yıl temettü ödemelerine ilişkin herhangi bir karar almamıştır. 2012 yılında ise hisse başına 0,002 TL olmak üzere toplam 180.000.000 TL temettü ödemesi gerçekleştirmiştir.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem karı 20.694.476 TL (31 Aralık 2012: 30.991.153 TL zarar) ve Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 104.571.941 TL'dir (31 Aralık 2012: 135.563.094 TL'dir).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. HASILAT**Konut satışları:**

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akasya Göl Etabı Konut Satışları	1.135.574	3.039.122
Akasya Koru Etabı Konut Satışları	792.079	5.816.757
Satış iskontoları(-)	(145.475)	(1.130.212)
Satışlardan iadeler (-)	(637.145)	-
	<u>1.145.033</u>	<u>7.725.667</u>

Kira gelirleri:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Rozi Kağıt Fabrikası	3.750.368	4.410.771
Fecir İş Merkezi	1.850.137	1.610.423
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Altunizade	1.063.043	1.004.259
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Antalya	473.557	448.300
Mecidiyeköy İş Merkezi	136.377	134.637
	<u>7.273.482</u>	<u>7.608.390</u>
	<u>8.418.515</u>	<u>15.334.057</u>

Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Akasya Göl Etabı taşeron giderleri	(84.051)	(914.263)
Akasya Koru Etabı taşeron giderleri	-	(1.233.287)
Satılan ticari mal maliyeti	(84.051)	(2.147.550)
Verilen hizmet maliyeti	(1.724.479)	(2.321.767)
	<u>(1.808.530)</u>	<u>(4.469.317)</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Pazarlama giderleri (-)	4.458.200	4.258.111
Genel yönetim giderleri (-)	<u>11.038.293</u>	<u>7.817.547</u>
	<u>15.496.493</u>	<u>12.075.658</u>
<hr/>		
Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Reklam ve tanıtım giderleri	2.041.682	2.142.533
Personel giderleri	668.946	474.008
Dışarıdan alınan taşeron hizmetleri	403.141	146.205
Danışmanlık giderleri	282.216	42.000
Temsil ağırlama gideri	184.789	179.169
Amortisman giderleri	161.579	380.281
Kira giderleri	152.144	80.763
Kırtasiye ve sarf malzemeleri giderleri	107.111	432.105
Noter tescil giderleri	107.100	154.843
Ulaşım giderleri	96.841	15.900
Sigorta giderleri	85.504	50.817
Bakım onarım giderleri	27.556	11.250
Kargo giderleri	22.524	198
Elektrik, su, gaz giderleri	13.792	16.565
Vergi, resim ve harçlar	7.552	17.655
Düzenleme giderleri	95.723	113.819
	<u>4.458.200</u>	<u>4.258.111</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)

<u>Genel Yönetim Giderleri Detayı</u>	1 Ocak- 31 Aralık <u>2013</u>	1 Ocak- 31 Aralık <u>2012</u>
Vergi, resim ve harçlar (*)	6.433.788	4.897.661
Personel giderleri	1.991.897	1.232.247
Danışmanlık giderleri	937.977	461.199
Amortisman giderleri	359.830	28.750
SPK giderleri	221.650	221.650
Yardım ve bağışlar	198.575	652.050
Ulaşım giderleri	134.278	17.877
Diğer	<u>760.298</u>	<u>306.113</u>
	<u><u>11.038.293</u></u>	<u><u>7.817.547</u></u>

(*) Vergi resim ve harçlar satılan konutlara istinaden katlanılan tapu harçları ve emlak vergilerinden oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Vade farkı gelirleri(*)	1.949.996	1.148.817
Ceza gelirleri	211.028	-
Alacak senetleri faiz geliri	-	1.028.580
Hurda satış geliri	210.750	444.323
Kira gelirleri	122.489	97.020
Hasar tazminat geliri	3.815	9.840
Düzen gelir ve karlar	727.420	254.162
	<u>3.225.498</u>	<u>2.982.742</u>

(*) Müşteri ile yapılan satışlar, TÜFE +300 baz puan faiz içermekte olup, alınan tutarlar bahse konu olan vade farklarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kesin hesap maliyeti(*)	2.394.005	40.714.059
Şüpheli alacak karşılık gideri	355.845	16.519
Giderleştirilen okul maliyeti	220.215	4.238.739
Düzen gider ve zararlar	39.773	218.712
	<u>3.009.838</u>	<u>45.188.029</u>

(*) Söz konusu maliyet, daha önce yapımı tamamlanmış ve müşterilere teslim edilmiş konutlara ilişkin taşeronların gerçekleştirdiği ilave hizmetler, kesin hesap sürecinde tespit edilen metraj farkları, diğer inşaat uygulama bedelleri ile söz konusu etaplarda yaşamın başlaması sebebiyle daha sonradan ortaya çıkan tamir, bakım ve onarım maliyetlerinden oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Sabit kıymet satış geliri	-	10.990
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	50.295	178.950
Banka mevduatı faiz geliri	6.468.332	9.867.580
Ters repo faiz geliri	-	144.827
	6.518.627	10.202.347

24. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	6.856.474	7.767.205
	6.856.474	7.767.205

25. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı giderleri	(52.184.156)	(12.792.571)
Kısa vadeli borçlanma giderleri	(43.971)	(438.467)
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetine dahil edilen kur farkı (-)	26.778.893	-
	(25.449.234)	(13.231.038)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. CARI DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</u>		
Peşin ödenen diğer vergi ve fonlar	970.627	1.506.959

27. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Pay başına kazanç / (kayıp)</u>		
Dönem boyunca mevcut olan ortalama pay sayısı (tam TL)	886.601.669	886.601.669
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem (zararı)	(20.744.981)	(38.677.691)
Elde edilen pay başına kayıp (tam TL)	(0,023)	(0,044)

28. FİNANSAL ARACLAR**Finansal Yatırımlar**

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

<u>Satılmaya hazır finansal yatırımlar</u>	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	7.400.000	14.400.000
	<u>7.400.000</u>	<u>14.400.000</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Yatırımlar (devamı)

(*) Saf Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş.'nin anılan şirketteki payı %10 düzeyinde olup, kote edilmiş piyasa değeri bulunmayan söz konusu paylar, gerçekte uygun değerinin güvenilir şekilde ölçülememesi nedeniyle, maliyet değeri ile muhasebeleştirilmiştir. Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. 9 Aralık 2011 tarihli 2010 yılı olağan genel kurul toplantısında 36 Milyon TL olan sermayesini 144 Milyon TL'ye artırma kararı vermiş, söz konusu sermaye artırım kararı 19 Aralık 2011 tarihinde tescil, 23 Aralık 2011 tarihli ve 7968 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi nde ilan edilmiştir. Cari dönemde, Saf Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş'nin %10'luk payının bulunduğu Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. sermaye azaltımına gitmiştir. Bu sermaye azaltımı sonucu oluşan, Şirket'in 7.000.000 TL lik alacağı tahsil edilmiştir. 31 Aralık 2013 itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin olarak değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Finansal Borçlar</u>		
a) Banka Kredileri	325.034.449	178.526.008
b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Not 4)	65.075	673.770
	<u>325.099.524</u>	<u>179.199.778</u>

a) Banka Kredileri:

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı	31 Aralık 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları (TL Karşılığı)	% 5,85 - % 6,70	51.349.257	273.685.192
		<u>51.349.257</u>	<u>273.685.192</u>

Para birimi	Etkin faiz oranı	31 Aralık 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları (TL Karşılığı)	% 6,70	11.659.497	166.866.511
		<u>11.659.497</u>	<u>166.866.511</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	51.349.257	11.659.497
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	99.162.676	40.398.986
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	91.195.984	55.541.851
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	55.464.697	48.812.838
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	25.775.100	22.112.836
5 yıl ve daha uzun vadeli	2.086.735	-
	325.034.449	178.526.008

Aşağıda, Şirket'in önemli banka kredileri özetlenmiştir:

Şirket, 8 Şubat 2010 ve 10 Şubat 2010 tarihlerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan 2 yıl vadeli dönem sonu anapara ve faiz ödemeli %3,28 sabit faizli toplamda 80.000.000 ABD Doları tutarında kredi kullanmıştır. Şirket, 8 Şubat 2010 ve 10 Şubat 2010 tarihlerinde kullanmış olduğu toplamda 80.000.000 ABD Doları tutarındaki krediyi aynı faiz oranı ve vade şartlarında Şirket ortaklarından Akiş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye 28.800.000 ABD Doları, Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye 20.000.000 ABD Doları, Yıldız Holding A.Ş.'ye 20.000.000 ABD Doları ve Doğu Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş.'ye 11.200.000 ABD Doları tutarında olmak üzere borç vermiştir. Söz konusu kredilerin tamamı Şirket tarafından tahsil edilerek kapatılmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

Şirket, 10 Temmuz 2007 tarihinde HSBC Bank Plc'den % 7,37 sabit faizli, 2 yıl ödemeleriz dönem olmak üzere 5 yıl vadeli 50.000.000 ABD Doları, 18 Mayıs 2009 tarihinde aynı bankadan 3 yıl vadeli % 4,82 sabit faizli 10.000.000 ABD Doları, 22 Ekim 2009 tarihinde aynı bankadan 32 ay vadeli % 4,4 sabit faizli 30.000.000 ABD Doları ve 4 Şubat 2010 tarihinde aynı bankadan 29 ay vadeli % 3,37 sabit faizli 10.000.000 ABD Doları tutarında murabaha kredileri kullanmıştır ve 22 Ekim 2009 tarihinde kullanmış olduğu 30.000.000 ABD Doları tutarındaki krediyi aynı faiz oranı ve vade şartlarında; Şirket ortaklarından Akiş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye 26 Ekim 2009 tarihinde 15.000.000 ABD Doları, Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye 23 Ekim 2009 tarihinde 7.500.000 ABD Doları ve Yıldız Holding A.Ş.'ye 26 Ekim 2009 tarihinde 7.500.000 ABD Doları olmak üzere borç vermiştir. Şirket, tüm bu krediler karşılığında ortaklarından, kredi sözleşmesinde belirtilen vadelere uygun olarak anapara ve faiz dahil olarak alacak senedi almış ve söz konusu senetleri vadesinde tahsil ederek ortaklara aynı şartlarla yansıtılan bu kredilerin tamamını kapatmıştır.

Şirket'in proje finansmanı için HSBC Bank Plc'den kullanmış olduğu toplam 100.000.000 ABD Doları anapara tutarlı kredinin son geri ödemesi 25 Haziran 2012 tarihinde yapılarak borcun tamamı kapatılmıştır. Ortaklara aynı şartlarla borç verilen gerek 30.000.000 ABD Doları anapara tutarlı HSBC Bank Plc kredisi gerekse 80.000.000 ABD Doları anapara tutarlı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O kredisi Şirket tarafından tahsil edilerek geri ödemeleri gerçekleştirilmiş ve söz konusu kredilerin tamamı kapatılmıştır.

Şirket 22 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 2 yıl ödemeleriz 3 yıl geri ödemeli olmak üzere toplam 5 yıl vadeli 100.000.000 ABD Doları tutarında yeni kredi kullanmıştır.

Şirket, 21 Mart 2013 tarihinde 73 Pafta, 1083 Ada, 68 (C) parsel'de gerçekleştirdiği AVM projesinin finansmanı için Asya Katılım Bankası A.Ş.'den yıllık % 5,40 faiz oranlı 2 yıl ödemeleriz 4 yıl geri ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli 50.000.000 ABD Doları anapara tutarlı kredi kullanmıştır.

29. FİNANSAL ARACLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını yılda asgari dört kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**

a) Sermaye risk yönetimi (devamı):

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Toplam Borçlar	775.061.292	521.352.428
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	66.880.588	86.142.936
Net Borç	708.180.704	435.209.492
Toplam Özkaynak	<u>197.616.806</u>	<u>218.343.753</u>
Özkaynak/borç oranı	<u>28%</u>	<u>50%</u>

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Şirket, türev ürünler kullanmamaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FINANSAL ARACLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyle maruz kalanın kredi riskleri

31 Aralık 2013	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar
Raporlama tarihi itibarıyle maruz kalanın azami kredi riski (*)	7.628.406	14.603.711	931.106	66.873.067
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-
A. Vadisi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.628.406	14.603.711	931.106	66.873.067
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadisi geçmemiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	1.703.231	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	173.376	-	-
- Vadisi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	(173.376)	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadisi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

(*) Tutamın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan *teminat senetlerinden* oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZYEİ (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2012	Finansal araç türleri itibarıyle maruz kalmış kredi riskleri		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	İstiklal Taraflı Alacaklar	İstiklal Taraflı Diger Taraflı	Diger Taraflı Alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyle maruz kalmış azamî kredi riski (*)	1.063.525	25.962.203	1.285.953	86.126.828	
- Azamî riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)					
A. Vadeli geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	1.063.525	25.962.203	1.285.953	86.126.828	
B. Koşulları yeniden görüştürünüş bulunan, aksı takdirde vadeli geçeniş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					
C. Vadeli geçmemiş ancak değer düşüklüğine uğramamış varlıkların net defter değeri				1.378.189	
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadeli geçmemiş (brüt defter değeri)				16.519	
- Değer düşüklüğü (-)				(16.519)	
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadeli geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanco dış kredi riski içeren unsurlar					

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinden artış sağlayıcı
(**) Teminatlar, müşterilerden alınan *teminat senetlerinden* oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'a finansal bir kayıp oluşturulması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirmeye ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2013

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>					
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 vildan uzun (IV)</u>		
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Banka kredileri	325.034.449	373.502.070	3.614.674	50.538.804	316.617.542	2.731.050	
Finansal kiralama yükümlülükleri	65.075	72.176	72.176	-	-	-	
Ticari borçlar	15.222.666	15.222.666	15.222.666	-	-	-	
Diğer borçlar	14.655.605	14.655.605	366.209	-	14.289.396	-	
Toplam yükümlülük	354.977.795	403.452.517	19.275.725	50.538.804	330.906.938	2.731.050	

31 Aralık 2012

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>					
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>			
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Banka kredileri	178.526.008	214.541.282	2.919.503	9.156.622	202.465.157		
Finansal kiralama yükümlülükleri	673.770	712.446	159.632	492.532	60.282		
Ticari borçlar	10.965.542	10.965.542	10.965.542	-	-		
Diğer borçlar	6.370.504	6.370.504	1.763.348	-	6.234.415		
Toplam yükümlülük	196.535.824	232.589.774	15.808.025	9.649.154	208.759.854		

Şirket likidite yönetiminde, ilgili yükümlülüklerin sözleşme uyarınca vadeleri Şirket'çe beklenen vadeler ile uyumludur.

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

	<u>31 Aralık 2013</u>		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	6.348.288	2.974.412	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	31.789.162	14.884.140	7.472
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	38.137.450	17.858.552	7.472
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	38.137.450	17.858.552	7.472
10. Ticari Borçlar	6.029.412	533.209	1.665.719
11. Finansal Yükümlülükler	51.414.331	24.089.552	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	57.443.743	24.622.761	1.665.719
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	273.685.193	128.231.829	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	283.702	132.925	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.968.895	128.364.754	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	331.412.638	152.987.515	1.665.719
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(293.275.188)	(135.128.963)	(1.658.247)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(292.991.486)	(134.996.038)	(1.658.247)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2012		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	34.584.752	19.399.686	1.221
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	26.858.187	11.700.458	2.551.750
4. DÖNEN VARLIKLER	61.442.939	31.100.144	2.552.971
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	24.205.157	13.578.569	-
8. DURAN VARLIKLER	24.205.157	13.578.569	-
9. TOPLAM VARLIKLER	85.648.096	44.678.713	2.552.971
10. Ticari Borçlar	786.781	-	334.558
11. Finansal Yükümlülükler	12.278.916	6.888.206	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	97.592	54.747	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.163.289	6.942.953	334.558
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	166.920.862	93.638.989	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	745.630	10.000	309.480
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	167.666.492	93.648.989	309.480
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	180.829.781	100.591.942	644.038
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(95.181.685)	(55.913.229)	1.908.933
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(95.181.685)	(55.913.229)	1.908.933
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçege uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riski yönetimi

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurundaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetiminin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2013

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(28.812.204)	28.812.204
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(28.812.204)	28.812.204
Avro'nun TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(486.944)	486.944
5 - Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(486.944)	486.944
TOPLAM (3 + 6)	(29.299.148)	29.299.148

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. FİNANSAL ARACLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)**

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

31 Aralık 2012

	Kar / Zarar
	Yabancı paranın değer kazanması
	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde	
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(9.967.092)
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(9.967.092)
	9.967.092
Avro'nun TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde	
4 - Avro net varlık / yükümlülük	448.924
5 - Avro riskinden korunan kısmı (-)	-
6- Avro net etki (4+5)	448.924
	(448.924)
TOPLAM (3 + 6)	(9.518.169)
	9.518.169

Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	325.099.524	179.199.778
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Yükümlülükler		

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARIHI İTİBARIYLA
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

**30. FINANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE
ÇERÇEVESİNEDEKİ AÇIKLAMALAR)**

	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmasına hazır finansal varlıklar</u>	<u>İfta edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</u>	<u>Değer degeri</u>	<u>Not</u>
31 Aralık 2013					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	66.880.588	-	-	66.880.588	32
Ticari alacaklar	22.232.117	-	-	22.232.117	5
İlişkili taraflardan alacaklar	7.628.406	-	-	7.628.406	4
Diger finansal varlıklar	-	7.400.000	-	7.400.000	28
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	325.034.449	325.034.449	28
Ticari borçlar	-	-	13.490.482	13.490.482	5
İlişkili taraflara borçlar	-	-	1.732.184	1.732.184	5
Diger finansal yükümlülükler	-	-	14.655.605	14.655.605	6
31 Aralık 2012					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	86.142.936	-	-	86.142.936	32
Ticari alacaklar	27.025.728	-	-	27.025.728	5
İlişkili taraflardan alacaklar	1.063.525	-	-	1.063.525	4
Diger finansal varlıklar	-	14.400.000	-	14.400.000	28
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	178.526.008	178.526.008	28
Ticari borçlar	-	-	10.355.095	10.355.095	5
İlişkili taraflara borçlar	-	-	610.447	610.447	5
Diger finansal yükümlülükler	-	-	6.370.504	6.370.504	6

(*)Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıtığım düşünmektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Finansal Araçların Gerçekeye Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçekeye uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçekeye uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

32. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Kasa	7.521	16.108
Bankalardaki mevduat	66.873.067	86.126.828
- Vadesiz mevduat	453.250	1.715.106
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduat	66.419.817	84.411.722
	66.880.588	86.142.936

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2013
ABD Doları (TL Karşılığı)	% 2,80 -% 3,46	2 Ocak - 27 Şubat 2014	31.765.934
Türk Lirası	% 8,71-% 8,72	Ocak 2014	34.653.883
			<u>66.419.817</u>
Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2012
ABD Doları (TL Karşılığı)	%3,95	Ocak 2013	34.580.768
Türk Lirası	%9,42-%10,03	Ocak 2013	49.830.954
			<u>84.411.722</u>

Nakit akım tablosunda, vadeli mevduat üzerindeki toplam 136.047 TL tutarındaki faiz gelir tahakkuku düşülverek gösterilmiştir (31 Aralık 2012: 313.531 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA İNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası ('TL') olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ama Hesap Kalemleri		İngili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	66.880.588	86.142.936
B	Gayrimenkule, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Halkar İştraker	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	719.092.936	477.767.306
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.400.000	14.400.000
D	Diger Varlıklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	0	-
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	179.304.574	161.385.939
E	Finansal Borçlar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	972.678.098	739.696.181
F	Diger Finansal Yükümlülükler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	325.034.449	178.526.008
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	65.075	673.770
I	Öz kaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
J	Diger Kaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	197.616.806	218.343.753
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	449.961.768	342.152.650
			972.678.098	739.696.181
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansa Bilgiler		İngili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısıtlı Vadezi/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	66.873.067	86.126.828
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)		
B1	Gayrimenkule Dayalı Halkar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştrakerler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)		
J	Gayrimakdi Krediler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.000.000	3.000.000
K	Üzerinde proje gelistirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipote Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(f)		

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası ('TL') olarak gösterilmiştir)

33. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM (devamı)

sp	Portföy Sinirlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	74%	65%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İşbirlikler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8%	14%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İşbirlikler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0%	0%	10%
7	Borçlama Smiri	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	166%	83%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7%	12%	10%
9	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımları Toplamı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	0%	0%	0%