

2013 Faaliyet Raporu



İÇİNDEKİLER

Kurumsal Profil	2
Misyon ve Vizyon	3
Saf GYO'nun Güç Odakları ve Yatırım Stratejileri	3
Başlıca Göstergeler	4
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	
Yönetim Kurulu	10
Genel Müdür'ün Mesajı	
Üst Yönetim	16
Komiteler	17
Ekonomik ve Sektörel Görünüm	18
Projelerimiz	
İştirakimiz	46
Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	48
Bilgilendirme Politikası	50
Kâr Dağıtım Politikası	51
Sosyal Sorumluluk Politikası	52
Bağış ve Yardım Politikası	52
Etik İlkeler	53
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	55
Esas Sözleşme Değişikliği	62
Uygunluk Görüşü	74
Bağımsız Denetim Raporu	75



DOĞRU STRATEJİ, DENGELİ PORTFÖY, GÜÇLÜ GETİRİ...

GÜÇLÜ FİNANSAL VE ORTAKLIK YAPISIYLA DOĞRU STRATEJİ VE VİZYONUNU BİRLEŞTİREN SAF GYO, YÜKSEK KALİTELİ TİCARİ VARLIKLARDAN OLUŞAN PORTFÖYÜ İLE SEKTÖRÜNÜN ÖNDE GELEN ŞİRKETLERİNDEN BİRİ KONUMUNDADIR.

“İMZA PROJELER” HAYATA GEÇİRME KARARLILIĞIYLA YOLUNA DEVAM EDEN SAF GYO, AKASYA ACIBADEM PROJESİ’NİN SON ETABINI 2014 YILI İLK ÇEYREĞİNDE TAMAMLAYACAKTIR. KONUT VE OFİS ALANLARININ YANI SIRA İSTANBUL’UN ANADOLU YAKASININ, LOKASYONU, ULAŞILABİLİRLİĞİ VE MARKA KARMASIYLA ÖNE ÇIKAN EN BÜYÜK AVM’SİNİ BÜNYESİNDE BARINDIRMAKTA OLAN PROJE “YENİ BİR YAŞAM TARZI”NI MÜJDELEMEKTEDİR.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Unvanı: SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Faaliyet Alanı: Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak üzere kurulmuş olan halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı
Ödenmiş Sermaye: 886.601.669 TL
Piyasa Değeri: 984.127.853 TL
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri: 1.930.128.170 TL
BIST Kodu: SAFGY (Bloomberg: SAFGY TI, Reuters: SAFGY IS)

ŞİRKET İLETİŞİM BİLGİLERİ

Merkez Adresi: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4.km, Çeçen Sokak, Acıbadem, Üsküdar 34660 İstanbul
Telefon: 216 325 0372
Faks: 216 340 6996
Web Sitesi: www.safgyo.com
E-posta Adresi: info@safgyo.com

KURUMSAL PROFİL

TÜRKİYE’NİN SÜRDÜRÜLEBİLİR EKONOMİK PERFORMANSININ VE BÜYÜME DİNAMİKLERİNİN SUNDUĞU OLANAKLARI, GÜÇLÜ ORTAKLIK YAPISI, MALİ GÜCÜ, DENEYİMİ VE VİZYONUyla BİRLEŞTİREN SAF GYO DÜNYA STANDARTLARINDA PROJELER GELİŞTİRİP YÖNETMEKTEDİR.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE NİTELİKLİ PROJELERLE KATKI SUNMA STRATEJİSİYLE FAALİYETLERİNE YÖN VEREN SAF GYO KISA SÜREDE SEKTÖRÜN EN İTİBARLI ŞİRKETLERİNDEN BİRİ VE TÜRKİYE’NİN EN BÜYÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLARINDAN BİRİ KONUMUNA GELMİŞTİR.

ŞİRKETİN TEMEL HEDEFİ, TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ DEĞİŞİME VE İLERLEMeye İVME KAZANDIRMAK VE TÜM PAYDAŞLARI İÇİN KALICI DEĞER ÜRETMEKTİR.

SAF GYO’NUN DOĞRU YATIRIM STRATEJİSİYLE OLUŞTURDUĞU YÜKSEK KALİTELİ TİCARİ VARLIKLARDAN OLUŞAN VE GÜÇLÜ GELİR YARATMA KABİLİYETİYLE FARKLILAŞAN PORTFÖYÜ 2013 YILSONU İTİBARIYLA 1,9 MİLYAR TL DEĞERE SAHİPTİR. İSTANBUL ANADOLU YAKASININ MERKEZİ VE SEÇKİN SEMTLERİNDEN ACIBADEM’DE, KONUT, OFİS VE NİŞ ALIŞVERİŞ MERKEZİNİ KAPSAYAN AKASYA PROJESİ İLE MİMARİ YAKLAŞIMINI VE VİZYONUNU ORTAYA KOYAN SAF GYO, PROJE KAPSAMINDA 2014 YILINDA TAMAMLANACAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ İLE BU ALANDA DA YENİ BİR SOLUK GETİRECEKTİR.

ŞİRKET, ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE DE YAŞAMI DAHA KEYİFLİ HALE GETİREN VE SEKTÖR STANDARTLARINI BELİRLEYİCİ NİTELİKTE YENİLİKÇİ PROJELER OLUŞTURMAYI VE HAYATA GEÇİRMİYİ HEDEFLEMEKTEDİR.

MİSYON VE VİZYON

ŞİRKETİMİZ GAYRİMENKUL PİYASASININ GELİŞİM ALANLARINI YAKINDAN TAKİP EDEREK İSTİKRARLI BÜYÜME VE YÜKSEK KÂRLILIKLA YATIRIMCILARINA KAZANÇ SAĞLAMAYI MİSYON EDİNMIŞTİR.

ŞİRKETİMİZ ÜLKEMİZ GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ DEĞİŞİME VE İLERLEMEEYE İVME KAZANDIRACAK, TÜRKİYE EKONOMİSİ İÇİN DEĞER YARATAÇAK, DÜNYA STANDARTLARINDA PROJELERE İMZA ATARAK SEKTÖRÜN DAİMA ÖNDE GELEN GÜVENİLİR FİRMALARINDAN BİRİ OLMAYA DEVAM EDECEKTİR.

SAF GYO’NUN GÜÇ ODAKLARI VE YATIRIM STRATEJİLERİ

- GELİŞEN VE DİNAMİK BİR PİYASA
- GELİŞME POTANSİYELİ YÜKSEK KONUT PİYASASININ SUNDUĞU OLANAKLAR
- EMLAK PİYASASI VE GYO SEKTÖRÜNDE TECRÜBE SAHİBİ GÜÇLÜ GRUP VE ORTAKLIK YAPISI
- SEÇKİN PROJELER ÜRETMEYE ODAKLI BİR PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI
- DOĞRU PROJELERİ HIZLA DEĞERLENDİREBİLECEK FİNANSAL GÜÇ VE YÖNETİM YETKİNLİKLERİ
- DOĞRU KİRAÇI KARMASI İLE SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİR SAĞLAMA İMKANI

SAF GYO, YUKARIDA ÖZETLENEN GÜÇ KAYNAKLARI VE REKABET ÜSTÜNLÜKLERİYLE KALICI DEĞER ÜRETECEK YATIRIM STRATEJİLERİ GELİŞTİRMEKTE, DOĞRU PROJELER ÜRETMEKTE VE PİYASADAKİ KONUMUNU KARARLI ADIMLARLA İLERİYE TAŞIMAKTADIR.

BAŞLICA GÖSTERGELER

FİNANSAL GÖSTERGELER

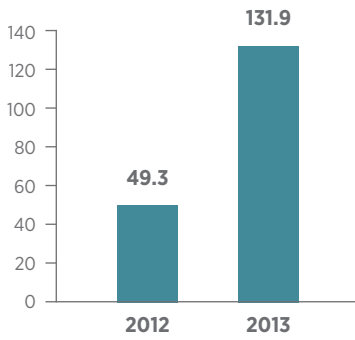
Özet Bilanço (TL)	2011	2012	2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	543.235.009	188.931.736	240.649.917
Nakit ve Nakit Benzerleri	213.342.342	86.142.936	66.880.588
Ticari ve Diğer Alacaklar	218.361.690	24.806.399	22.388.513
Stoklar	29.152.194	49.335.616	131.868.843
Diğer Dönen Varlıklar	82.378.783	28.646.785	19.511.973
Duran Varlıklar	404.459.621	550.764.445	732.028.181
Finansal Yatırımlar	14.400.000	14.400.000	7.400.000
Ticari ve Diğer Alacaklar	7.151.153	3.505.282	774.710
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	286.282.836	428.431.690	587.224.093
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.705.942	7.427.992	11.033.796
Diğer Duran Varlıklar	90.919.690	96.999.481	125.595.582
TOPLAM VARLIKLAR	947.694.630	739.696.181	972.678.098
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	265.418.610	347.976.697	486.723.334
Finansal Borçlar	233.750.523	12.278.916	51.414.332
Ticari ve Diğer Borçlar	27.603.737	11.574.002	16.822.328
Ertelenmiş Gelirler	-	322.886.326	416.405.178
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.064.350	1.237.453	2.081.496
Uzun Vadeli Yükümlülükler	245.254.576	173.375.731	288.337.958
Finansal Borçlar	713.948	166.920.862	273.685.192
Ticari ve Diğer Borçlar	244.540.628	6.454.869	14.652.766
ÖZKAYNAKLAR	437.021.444	218.343.753	197.616.806
TOPLAM KAYNAKLAR	947.694.630	739.696.181	972.678.098

* 21 Mart 2013 tarihinde Asya Katılım Bankası A.Ş.'den yıllık %5,40 faiz oranlı 2 yıl ödemesiz 4 yıl geri ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli 50.000.000 ABD doları tutarında kredi kullanılmıştır.

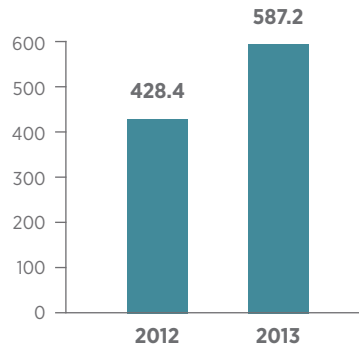
Özet Gelir Tablosu (TL)	2011	2012	2013
Satış Gelirleri	585.198.037	15.334.057	8.418.515
Satışların Maliyeti (-)	(283.323.216)	(4.469.317)	(1.808.530)
Brüt Kâr/Zarar	301.874.821	10.864.740	6.609.985
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.717.262)	(7.817.547)	(11.038.293)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(5.144.221)	(4.258.111)	(4.458.200)
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.559.051	2.982.742	3.225.498
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(7.485.281)	(45.188.029)	(3.009.838)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		10.202.347	6.518.627
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	288.087.108	(33.213.858)	(2.152.221)
Finansal Gelirler	61.250.601	7.767.205	6.856.474
Finansal Giderler	(13.295.442)	(13.231.038)	(25.449.234)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	336.042.267	(38.677.691)	(20.744.981)
Vergi	(6.553.922)	-	-
Dönem Kârı/Zararı	329.488.345	(38.677.691)	(20.744.981)

2013 YILI YATIRIMLARI DEVAM ETTİĞİ ÜZERE ŞİRKETİN AKASYA KENT ETABINA İLİŞKİN ERTELENMİŞ GELİRLERİ 2014 YILI MALİ TABLOLARINA YANSIYACAKTIR.

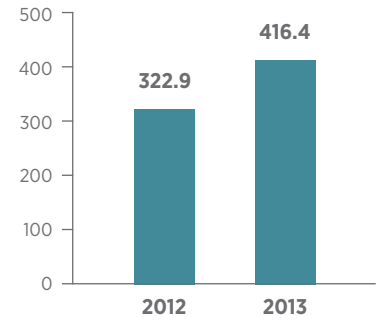
STOKLAR (MİLYON TL)



YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (MİLYON TL)



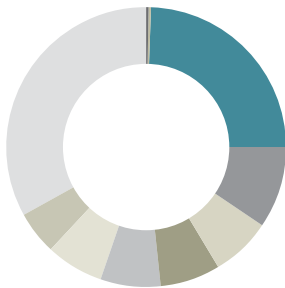
ERTELENMİŞ GELİRLER (MİLYON TL)



ORTAKLIK YAPISI*

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Ahsen Özokur (A grubu imtiyazlı pay sahibi)	A	200.000	0,02
Murat Ülker (A grubu imtiyazlı pay sahibi)	A	200.000	0,02
Yıldız Holding A.Ş.	B	217.336.350	24,51
Ali Raif Dinçkök	B	83.799.801	9,45
Avni Çelik	B	63.734.427	7,19
Ömer Dinçkök	B	62.295.125	7,03
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	61.431.299	6,93
Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	58.142.186	6,56
Rifat Hasan	B	45.292.490	5,11
Diğer	B	294.169.991	33,18
Toplam		886.601.669	100,0

* 31 Temmuz 2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Olağan Genel Kurul toplantısına ilişkin hazırlanmış cetveli baz alınmıştır.



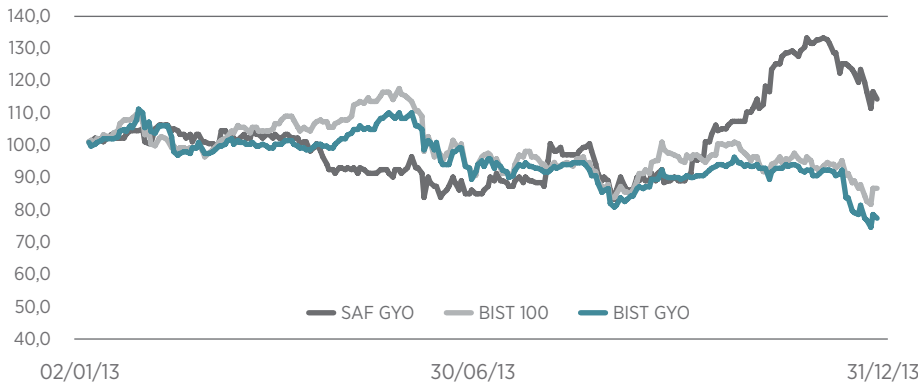
■ Ahsen Özokur %0,02	■ Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %6,93
■ Murat Ülker %0,02	■ Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %6,56
■ Yıldız Holding A.Ş. %24,51	■ Rifat Hasan %5,11
■ Ali Raif Dinçkök %9,45	■ Diğer %33,18
■ Avni Çelik %7,19	
■ Ömer Dinçkök %7,03	

Yönetim Kurulu üyelerinin 4'ü (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir. Her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

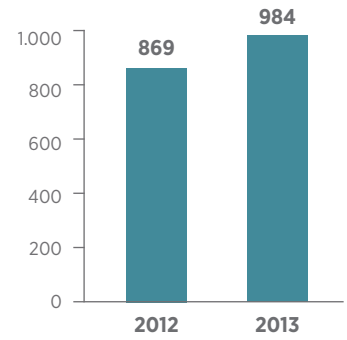
BAŞLICA GÖSTERGELER

SAF GYO HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

2013 YILINDA BIST 100, BIST GYO ENDEKSLERİ, SAF GYO HİSSE SENEDİ



PİYASA DEĞERİ (MİLYON TL)



SAF GYO hisse senedinin kapanış fiyatı 31 Aralık 2012 tarihinde 0,98 TL iken, 31 Aralık 2013 tarihinde %13,27'lik artışla 1,11 TL'ye yükselmiştir. 1 Ocak - 31 Aralık 2013 döneminde Şirket hisselerinin borsada günlük ortalama işlem hacmi 955.504 TL olmuştur.

SAF GYO'NUN PAZAR KONUMU

31 ARALIK 2013 İTİBARIYLA

Şirket	Piyasa Değeri (TL)	Ödenmiş Sermaye	Hisse değeri (TL)
Emlak Konut GYO	5.250.000.000	2.500.000.000	2,10
Torunlar GYO	1.380.000.000	500.000.000	2,76
Vakıf GYO	1.210.680.000	106.200.000	11,40
Saf GYO	984.127.853	886.601.669	1,11
İş GYO	882.000.000	630.000.000	1,40
Halk GYO	821.839.580	673.639.000	1,22
Yeni Gimat GYO	728.448.000	53.760.000	13,55
Akmerkez GYO	562.686.400	37.264.000	15,10
Sinpaş GYO	492.000.000	600.000.000	0,82

SAF GYO, 31.12.2013 itibarıyla 984.127.853 TL piyasa değeri ile Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları içerisinde 4. sırada yer almaktadır.

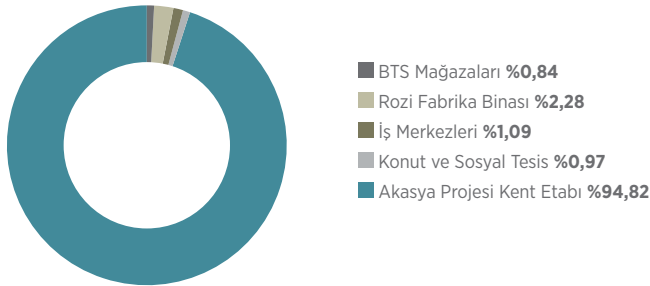
SAF GYO'NUN PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ 1.9 MİLYAR TL'DİR.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

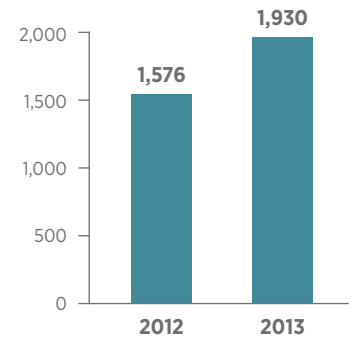
Gayrimenkul	Bulunduğu Yer	Kapalı Alan (m²)	Satış Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Ekspertiz Değeri (TL)
Akasya Projesi Kent Etabı (Konut ve AVM)	İstanbul/Acıbadem	396.640	1.830.057.379	-
Akasya Projesi Sosyal Tesis	İstanbul/Acıbadem	3.991	15.083.210	49.888
Akasya Projesi Göl ve Koru Etabı Kalan 6 Bağımsız Bölüm	İstanbul/Acıbadem	601	3.703.681	12.586
Rozi Fabrika Binası	Kocaeli/Gebze	30.202	44.000.000	286.919
Fecir İş Merkezi	İstanbul/Hadımköy	19.836	19.500.000	138.850
Altunizade BTS Binası	İstanbul/Altunizade	3.454	10.610.000	82.896
Antalya BTS Binası	Antalya/Kepez	4.230	5.690.000	39.128
Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)	İstanbul/Mecidiyeköy	418	1.483.900	10.032
Toplam		459.372	1.930.128.170	620.299

*KDV hariç

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DAĞILIMI (%)



TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ (MİLYON TL)



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



AVNİ ÇELİK
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

DEĞERLİ PAYDAŞLARIMIZ,

2013 yılında beşinci yılını geride bırakan ve farklı aşamalardan geçen küresel krizde daha ılımlı ve ümit verici bir noktaya gelindiği gözlenmektedir.

ABD ekonomisi 2013 yılının üçüncü çeyreğinde son bir yılın en iyi performansını sergilemiş, ekonomik toparlanmanın 2014 yılından itibaren güçleneceğine dair beklentileri teyit etmiştir. Göstergelerin ve üretim verilerinin stabilizasyona işaret ettiği Euro Bölgesi, yılın 3. çeyreğinde piyasa beklentisinin biraz altında da olsa büyüme kaydetmiş ve durgunluktan çıkmıştır. Euro Bölgesi'nin krizden çıkması ABD'ye oranla daha uzun ve sabırlı bir süreci gerektirmektedir. Ancak başta Avrupa Merkez Bankası olmak üzere otoritelerin kararlı adımları, geleceğe yönelik olumlu beklentileri desteklemektedir.

IMF'ye göre küresel büyüme bileşenlerindeki değişimler gelişmekte olan ekonomiler için aşağı yönlü riskler içermektedir. ABD tarafında daha sıkı bir para politikası ve gelişmekte olan ekonomilerdeki kırılganlık gösteren iç dinamikler dünya genelinde yeni piyasa dengelemelerini ve fiyatlandırma süreçlerini gündeme getirmektedir.

2013 yılında gözlenen global para politikaları ve sermaye akımlarındaki belirsizlikte FED'in varlık alımlarına yönelik politika söyleminin değişkenlik göstermesi önemli rol oynamıştır. Küresel risk iştahı yaşanan gelişmeler karşısında, 2013 yılı boyunca dalgalı bir seyir izlemiştir.

ABD'den gelen toparlanma haberleri ile 2014 yılının başından itibaren varlık alımlarının azaltılacağı ve belli bir noktada programın son bulacağı yönündeki kararlı duruş, gelişmiş ülke merkez bankalarının uygulanan aşırı genişleyici para politikaları sonucunda piyasaya çıkan likiditenin, aralarında ülkemizin de yer aldığı gelişmekte olan ülkelerden çekilme eğilimine girmesine yol açmıştır.

Büyüme performansı ile kriz süresince ayrışan Türkiye, iç dinamikleri ve etkin politikalarıyla büyüme hızını %4'ler mertebesinde tutma başarısını gösterirken küresel piyasalardaki belirsizlikle birlikte gelişmekte olan diğer ülkelerde olduğu gibi finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşamaya başlamıştır. Türk lirasının bu süreçteki değer kaybı, Merkez Bankası'nı ek sıkılaştırıcı önlemler almaya yöneltmiştir.

HEDEFİMİZ, NET VE YALINDIR: ŞİRKETİMİZİ SEKTÖRÜNDE DAHA ÜST BASAMAKLARA TAŞIYACAK DOĞRU PROJELERİ VE BÜYÜME POLİTİKASINI KARARLILIKLA UYGULAMAK.

Mevcut konjonktürde ihracatın büyümeye etkisinin sifirlanması, yatırımların istenen düzeyde gerçekleşmemesi ve cari açıkta hedeflenen seviyeye erişilememesi ülkemiz ekonomisinin hızla aşması gereken sorunlar olarak önümüzde durmaktadır. Alınmakta olan makro tedbirlerin katkısıyla, yatırım ve tüketim harcamalarında daha dengeli bir görünümün ortaya çıkması ve sürdürülebilir ekonomik büyüme yolunda ülkemizin başarılarını yinelemesi beklentimizdir.

2014 yılında gelişmiş ekonomilerde toparlanmanın daha belirgin bir büyüme trendine dönüşmesi beklenirken, gelişmekte olan piyasalarda büyüme ivmesini yeniden harekete geçirmek için “döngüsel tepkiler” vermek yerine, “yapısal reformları” gerçekleştirme yönünde çaba sarf edilmesi kaçınılmaz olacaktır.

Türkiye’nin yatırım yapılabilir seviyeye yükselmiş bulunan kredi notunun 2014 ve sonrasında korunması, olumlu yöndeki ayrışmasını devam ettirmesi yönünden büyük önem taşımaktadır. Ülkemiz, merkezini oluşturduğu coğrafyadaki diğer ülkelerle karşılaştırıldığında, makroekonomik yapısı ve göstergeleri, uluslararası seviyedeki mevzuat altyapısı, teknik yetkinliği, yetişmiş insan gücü ve dinamizmi, lojistik imkanları gibi farklı açılardan eşsiz avantajlara sahiptir.

Türkiye’nin son yıllardaki başarılı gelişme hızı ve yüksek standartlara sahip gayrimenkul geliştirme kabiliyeti sektörümüz açısından ümit vericidir.

SAF GYO gelecek vaat eden ülkemiz gayrimenkul sektörünün önde gelen katılımcılarından biri olmaktan gururludur ve yoluna kararlı adımlarla devam etmektedir.

Köklü sektörel deneyime sahip sermayedar grubundan oluşan ortaklık yapımızın ve kira gelirleriyle desteklenen finansal yapımızın gücü, rekabette bizi bir adım öne taşımaktadır.

Profesyonel yönetimimiz ve insan gücümüzün yetkinliği, iş algısı ve sonuç odaklılığı bu özelliklerimize eklendiğinde SAF GYO sektörünün yükselen oyuncularından biri olarak konumlanmakta ve sürdürülebilir büyümeyi işaret etmektedir.

Stratejimizi yalın ve net şekilde uyguluyoruz. Kaliteli ve farklılaşan projelerle hissedarlarımıza yüksek değer üretmeyi hedefliyoruz. 2013 yılı sonunda Şirketimiz 984 milyon TL’lik piyasa değeriyle GYO’lar arasında 4. sırada yer almaktadır. Hedefimiz, net ve yalındır: Şirketimizi sektöründe daha üst basamaklara taşıyacak doğru projeleri ve büyüme politikasını kararlılıkla uygulamak, ülkemize, milletimize yararlı olmak, istihdam yaratmak ve ülkemiz için bir değer olmaktır.

Ses getiren Akasya Acıbadem Projesi’nin son etabı 2014 yılında tamamlanacak ve Asya yakasında nadide bir mücevher gibi dikkatleri her geçen gün daha fazla üzerine çekecektir. Şirketimiz yatırım iştahı ve doğru karar mekanizmalarıyla önümüzdeki dönemde yine “imza projeler”i hayata geçirmeye kararlıdır.

Bizlere güvenen hissedarlarımıza daha yüksek ve kalıcı değer üretme hedefiyle çalışarak karşılık vermenin en iyi teşekkür şekli olacağı düşüncesiyle, tüm SAF GYO ekibine ve paydaşlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına destek ve katkıları için şükranlarımı sunuyorum.

Saygılarımla,

AVNİ ÇELİK
İNŞAAT MÜHENDİSİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

YÖNETİM KURULU

Adı Soyadı	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	63.734.427	7,19	Yönetim Kurulu Başkanı	21.05.2012	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	20.931.162	2,36	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.05.2012	3 Yıl
Abdullah TİVNİKLİ	136.901	0,02	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	8.306.017	0,94	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Mehmet Ali BERKMAN	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Murat ÜLKER	4.974.811	0,56	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Özlem ATAÜNAL	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Rifat HASAN	45.292.490	5,11	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Zeki Ziya SÖZEN	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ekrem PAKDEMİRLİ	-	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Yalçın ÖNER	-	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl

Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklara dair bilgi sayfa 61'de Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu 20. maddede verilmiştir.

AVNİ ÇELİK

YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Avni Çelik, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiş olup üniversite eğitimi süresi de dahil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 45 yıldır sanayi ve iş hayatının içindedir. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimler, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A.Ş. ve diğer şirketlerle devam ederek Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Çelik kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

RAİF ALİ DİNÇKÖK

YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ

Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra Akkök Şirketler Grubu'nda çalışmaya başlamıştır. 1994-2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil San. A.Ş.'de Satın Alma Bölümü'nde ve 2000-2003 yılları arasında Akenerji'de Koordinatör olarak görev almıştır. Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dinçkök, Akkök Grup Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır.

ABDULLAH TİVNİKLİ

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Abdullah Tivnikli 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede İşletme master programını tamamlamıştır. İngiltere'de eğitim için bulunduğu süreçte bankacılığın dünyadaki uygulamaları konusunda akademik çalışmaların yanı sıra 1984-1988 yılları arasında Türkiye'deki katılım bankacılığı modelinin hukuki altyapısının hazırlanması konusunda da kamu otoritesinin daveti üzerine çalışmalarda bulunmuştur. Bu sürecin sonunda bu modelin Türkiye'deki ilk uygulayıcısı olan Albaraka Türk'ün kuruluş sürecinde aktif bir şekilde yer almıştır. 1988-2001 yılları arasında Yönetim

Kurulu Üyeliği yaptığı Kuveyt Türk'te 2001 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak atanmıştır. Abdullah Tivnikli, bankacılık alanındaki görevlerinin yanı sıra bulunduğu sektörlerde önemli pazar paylarına sahip şirketlerden oluşan ve bir aile şirketi olan Eksim Grubu'nun da yönetimindedir. Eksim Grubu, tahıl ürünleri ticareti, enerji, gıda, madencilik sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Tivnikli 2005 yılından beri İstanbul Bahreyn Fahri Konsolosluğu unvanını da taşımaktadır.

AHMET ÖZOKUR

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Indiana Üniversitesi İşletme Fakültesi ve European Business School'da işletme ve pazarlama dallarında yüksek öğrenimini tamamlayan Ahmet Özokur, 2004 yılında Hızlı Sistem A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi olarak kariyerine başlamıştır. 2005 yılında Datateknik Genel Müdürlüğü'ne getirilen Özokur aynı yıl Datateknik Bilişim Grubu'nda CEO olmuştur. 2006 yılında gerçekleşen satın almalar ve birleşmeler ile Datateknik Bilişim Grubu, tam entegre bir grup olarak, sistem entegratörlüğü, bilgisayar bileşenleri dağıtımı, yazılım üretimi ve dağıtımı, interaktif uygulama geliştirmesi ve Exper markalı ürünlerin üretimi ve dağıtımını yapan sektörde öncü ve yenilikçi bir işletme halini almıştır. 2008 yılında Datateknik Bilişim Grubu'nun Yıldız Holding bünyesinde yeniden yapılandırılması ile birlikte Holding Yönetim Kurulu Başkanı Asistanlığı görevine getirilen Özokur, aynı yıl Yıldız Holding Gayrimenkul Yatırımları Grubu'nda Proje Liderliği ve Beta Marina İşletmeciliği A.Ş. Murahhas Azalığı görevlerine atanmıştır. 2010 yılında Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü görevine getirilmiştir.

GAMZE DİNÇKÖK YÜCAOĞLU

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Gamze Dinçkök Yücaoglu, 2004 yılında Ekonomi ve Psikoloji dallarında eğitim aldığı Harvard Üniversitesi'nden mezun olduktan sonra Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de çalışmaya başlamıştır. 2004-2006 yılları arasında Finans, Muhasebe ve Bütçe birimlerinde

görev almıştır. 2006-2009 yılları arasında Finans ve Muhasebe'den Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı ve 2009 yılından bu yana ise Finansal Denetim ve Risk Yönetimi Direktörlüğü görevlerini üstlenen Yücaoglu, Akkök Grup Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır.

MEHMET ALİ BERKMAN

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi Sanayi Yönetimi Bölümü'nden mezun olduktan sonra, TEV bursiyeri olarak gittiği ABD Syracuse Üniversitesi'nde Yöneylem Araştırmaları alanında yoğunlaşarak MBA derecesi almıştır. 1972 yılında katıldığı Koç Grubu'nda Mako, Döktaş, Uniroyal ve Arçelik şirketlerinde Genel Müdür olarak görev yaptı. 2000 yılında Koç Holding A.Ş. Stratejik Planlama Başkanı olarak atanan Berkman, 2001 yılından itibaren bu görevinin yanı sıra İnsan Kaynakları Başkanlığı görevini de üstlenmiştir. 2004 yılı başında Grubun politikası gereği emekli olan Berkman, 2005 yılından bu yana Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Bu görevinin yanı sıra Aksa Akrilik Kimya Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı da üstlenen Berkman, diğer Grup şirketlerinin yönetim kurullarında da üyelik ve başkanlık görevini yürütmektedir.

MURAT ÜLKER

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Murat Ülker, 1982 yılında çalışma yaşamına başlamıştır. 1984 yılında Kontrol Koordinatörü olarak Grup'ta görev alan Murat Ülker, yurt dışında çeşitli mesleki kurslara (AIB ve ZDS) katılmış ve ABD'de Continental Baking şirketinde staj yapmıştır. İki yıl süreyle Orta Doğu'da ihracat konusunda çalışan Ülker, ABD ve Avrupa'da da bisküvi, çikolata ve gıda sektöründe faaliyet gösteren yaklaşık 60 kadar fabrika ve tesiste üç yıl boyunca incelemelerde bulunmuştur. Çeşitli IESC projelerinde görev alan Ülker, dikey entegrasyon ilkesine bağlı olarak birçok yeni yatırımı gerçekleştirmiştir. Ülker, İşletmelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Genel Müdür, İcra Komitesi Üyeliği ve Grubun çeşitli şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yaptıktan sonra 2000 yılında Yıldız Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir.

ÖZLEM ATAÜNAL

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1989 yılında Uludağ Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Ataüenal, 1989-1994 yılları arasında İktisat Bankası T.A.Ş.'de Kurumsal Pazarlama Yetkilisi, 1994-2000 yıllarında Körfezbank A.Ş. Kozyatağı Şube Müdürü ve Genel Müdürlük'te Müşteri İlişkileri Bölüm Müdürü, 2000-2005 yıllarında Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. Bütçe ve Finansman Müdürü, 2005 yılından bu yana ise Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş. Holding Finans Direktörü ve muhtelif grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmaktadır.

RIFAT HASAN

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Rifat Hasan, 1961 yılında Robert Koleji'nden mezun olmuştur. Halen Akmerkez Gay. Yat. A.Ş. İcra Kurulu Üyeliği, İnteks San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, Doğu Batı San. Ür. İhr. ve İth. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, SAF G. Menkul A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Sağlam GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Taç Yat. Ort. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akdünya Eğitim San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir. Ayrıca, Rifat Hasan Akiş Gay. Yat. A.Ş.'de hissedar konumundadır.

ZEKİ ZİYA SÖZEN

YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Orta Doğu Teknik Üniversitesi Kimya Mühendisliği Bölümü'nde lisans ve yüksek lisans programını tamamlayan Sözen, Kanada British Columbia Üniversitesi Kimya Mühendisliği Ana Bilim Dalı'nda doktora programını tamamlamıştır. Çeşitli yerli ve yabancı firmalarda üst düzey görevler üstlendikten sonra 1996'da Ak Gıda Genel Müdürü olarak Yıldız Holding'e katılmıştır. 2003-2009 yılları arasında Ar-Ge ve İş Geliştirme Grubu Başkanlığı görevini sürdüren Sözen, Yıldız Holding A.Ş.'de Gıda, Dondurulmuş Ürünler ve Kişisel Bakım Grubu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.

PROF. DR. EKREM PAKDEMİRLİ

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli, 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuş, 1963 yılında da aynı üniversiteden aynı dalda yüksek lisans derecesini almıştır. 1967 yılında Londra Imperial College'da Uygulamalı Mühendislik Bölümü'nde doktorasını tamamlamış, 1973 yılında Doçent ve 1978 yılında da Profesör unvanını almıştır. Akademik kariyerinin yanı sıra Devlet Planlama Teşkilatı'nda görev almış, Milletvekiliği, Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı görevinde bulunmuş, ayrıca pek çok özel kuruluşun yönetim kurullarında görev almıştır.

YALÇIN ÖNER

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olduktan sonra ABD'de, University of Minnesota'da Kamu İdaresi alanında yüksek lisans yapmıştır. 1959 yılında Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı olarak çalışmaya başlamıştır. 1972-1978 yılları arasında Devlet Yatırım Bankası'nda, 1978 yılından sonra da Yatırım Finansman A.Ş.'de görev yapmıştır. 1985 yılında Albaraka Türk'ün ilk Genel Müdürü olmuştur ve bu görevi 1996 yılına kadar sürdürmüştür. 1996-2004 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve devam etmiştir. 2001 yılından itibaren İç Kontrol ve Denetim Grubu Başkanlığı, 2002-2007 yılları arasında da Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği yapmıştır. 2006-2008 yılları arasında, Albaraka Türk'ün İç Sistemlerden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyeliği görevlerini sürdürmüştür. 2002 yılından bu yana, Yönetim Kurulu İkinci Başkanlığı görevini de yürütmektedir.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



ZEYNEP HÜVEYDA ORAL
GENEL MÜDÜR

DEĞERLİ PAYDAŞLARIMIZ,

TÜRKİYE EKONOMİSİ ÜST ÜSTE 16 ÇEYREK BÜYÜMÜŞTÜR.

Türkiye ekonomisi 2013'ün üçüncü çeyreğinde kaydettiği %4,4'lük büyüme oranı ile üst üste 16 çeyrek büyümüştür. Birinci çeyrekte %3, ikinci çeyrekte ise %4,5'lik büyüme oranları sonucunda ilk 9 aylık büyüme hızı %4 olarak gerçekleşmiştir. Bazı belirsizlikler ve dalgalanmaların yüksek seyrettiği zorlu bir konjonktürde, kurlarda ve faiz oranlarında gözlenen yükseliş, net ihracat tarafında tam bir iyileşmenin sağlanamaması ve yatırımlardaki artışın yetersiz kalması gibi olumsuzluklara rağmen, Türkiye iç talep dinamikleri sayesinde sürdürülebilir büyüme yolculuğuna devam edebilmektedir. 2013 yılındaki piyasalarda yaşanan bu dalgalanmalara rağmen İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'nın öne çıkan ilk 27 şehri arasında 4.sırada yer almıştır.

Şirketimiz 2013 yılında Akasya Acıbadem projesiyle ilgili yatırımlarını sürdürmüş, projenin 3. etabı olan konut ve ofisler ile AVM'den oluşan Akasya Kent etabında alt yapı harcamaları da dahil olmak üzere toplam 240 Milyon TL tutarında yatırım harcaması gerçekleştirmiştir. Ayrıca BİST100 endeksi 2013 yılında %15 oranında, GYO endeksi ise %24 oranında değer kaybederken 2013 yılı yatırım yılımız olmasına rağmen şirketimiz %13 oranında değer kazanmıştır.

TÜRKİYE İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GELİŞİM ÇİZGİSİNİ KORUMA GAYRET VE KARARLILIĞIYLA ÇABALARINI SÜRDÜRMEKTEDİR.

2012 yılındaki zayıf büyümenin ardından kademeli olarak artan ve 2013'ün 9 aylık döneminde %7,4 büyüme hızına ulaşan inşaat sektöründe konut yapı izinleri ve yeni konut stok arzı artışını sürdürmektedir.

AKASYA ACIBADEM PROJESİ ANADOLU YAKASININ MARKA PROJESİ OLACAKTIR.

2012 yılından bu yana Mütakabiliyet Yasası, 2B Yasası ve kentsel dönüşüm düzenlemeleri gibi olumlu gelişmelerin rüzgarını da arkasına alan gayrimenkul sektörü 2013 yılında yürürlüğe giren yeni KDV mevzuatı ile mevcut konut stoklarını olumlu yönde etkilerken yeni yapı ruhsatlarında gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkileyecektir. Bununla beraber gayrimenkul sektöründe başarılı birçok yeni proje geliştirilmekte, ofis pazarındaki canlanma adeta ekonominin gelişim çizgisini yansıtmaktadır.

Yerli ve uluslararası perakende markalarının yoğun rekabetinin yaşandığı, yerli ziyaretçilerin yanında yabancı ziyaretçilerin sayısının arttığı ve alışverişin yanı sıra artık bir yaşam tarzını yansıtan alışveriş merkezleri, yeni bir AVM kavramını karşımıza çıkarmaktadır. Proje geliştirici şirketler bu trendi en iyi şekilde değerlendirmekte ve yeni konseptleri hayata geçirmektedirler. Nitekim “Akasya” projemiz içinde barındırdığı aile-çocuk, doğa, eğlence, alışveriş kavramları ve ulaşım-erişim kolaylığı olanakları ile “Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksi” olarak bir yaşam tarzını yansıtmaktadır.

2014 YILINDA “AKASYA YENİ NESİL YAŞAM KOMPLEKSİNDE” YAŞAM TAM ANLAMıyla BAŞLIYOR.

Akasya Acıbadem, konut ve ofis alanlarının yanı sıra İstanbul'un Anadolu yakasının, lokasyonu, ulaşılabilirliği ve marka karması açısından en iddialı ve en büyük AVM'sini bünyesinde barındırmaktadır.

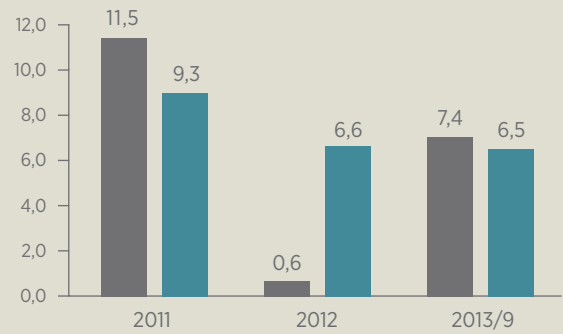
“Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksi” Anadolu yakasının en önemli markası olarak öne çıkacaktır. Göl ve Kuru etapları 2012 yılında tamamlanan projede konut, ofis ve AVM'den oluşan ve 2013 yılı sonunda %85 tamamlanma oranına ulaşan Kent Etabı'nda 2014 yılının ilk çeyreğinde yaşam başlayacaktır. Açılışıyla birlikte farklılığını ortaya koyacak olan “Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksi” İstanbul'a pek çok yeniliği beraberinde getirecektir. Dünyanın en önemli çocuk eğitim-oyun konsepti Kidzania yaklaşık 10.000 m² alanda çocukları aileleri ile beraber ağırlayacak olup,

%7,4

2012 YILINDAKİ ZAYIF BÜYÜMENİN ARDINDAN KADEMELİ OLARAK ARTAN VE 2013'ÜN 3. ÇEYREĞİNDE %7,4 BÜYÜME HIZINA ULAŞAN İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KONUT YAPI İZİNLERİ VE YENİ KONUT STOK ARZI ARTIŞINI SÜRDÜRMEKTEDİR

SEKTÖREL BÜYÜME (%)

■ İnşaat ■ Gayrimenkul



GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

MIPIM ödülü

AKASYA ACIBADEM KORU VE GÖL ETAPLARI, MIPIM AWARDS 2013 KAPSAMINDA, DÜNYA KLASMANINDA “BEST RESİDENTIAL DEVELOPMENT” FİNALİSTİ OLMUŞ VE FİNALE KALAN TÜM PROJELERİN YER ALDIĞI, 50 BİN KİŞİNİN OY KULLANDIĞI “PEOPLE’S CHOİCE AWARDS” KATEGORİSİNDE YAPILAN HALK OYLAMALARI SONUCU, 32 PROJE ARASINDAN BİRİNCİ SEÇİLMİŞTİR.



Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksinin önemli çekim noktalarından biri olacaktır.

2014 yılı ilk çeyreğinde açılması planlanan “Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksine” olan mevcut talep çok yüksek seviyede olup bu durum şirketimiz açısından son derece güçlü ve istikrarlı bir kira geliri kaynağını işaret etmektedir. AVM bölümünden elde edeceğimiz yıllık kira gelirini 57 milyon ABD doları seviyesinde öngörüyoruz. Günlük ziyaretçi sayısı tahminimiz ise 50.000 kişi civarındadır.

SAF GYO, TÜM FAALİYETLERİNDE SOSYAL SORUMLULUK BİLİNCİYLE, İNSANA, DOĞAYA VE YASALARA SAYGI VE ÖZEN GÖSTEREREK HAREKET ETMEKTEDİR.

SAF GYO projelerini gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemektedir. Şirket, yer aldığı bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. SAF GYO’nun geliştirmekte olduğu konut projelerindeki bir diğer amacı yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve çağdaş-uygar, yaşanabilir kent kavramına katkıda bulunmaktır.

Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksimiz 120 dönüm arazi içinde yükselirken, yaklaşık 57 dönüm yeşil alana ayrılmıştır. Koru-göl ve kent etapları arasında yer alan ve ünlü Central Park’tan esinlenen Akasya Park alanı yaklaşık 10.000 m²’de İstanbul’un en güzel parklarından biri olarak tasarlanmıştır ve İstanbul dokusu ile uyumlu fıstık çamları ile 75-100 yıllık zeytin ağaçları ve daha pek çok bitki türünü bünyesinde barındırmaktadır. Akasya Park, hem şehir insanına doğada yürüyüş-koşu gibi olanakları sunacak hem de konser, sergi gibi birçok sanatsal etkinliğe ev sahipliği yaparak insan-doğa-sanat ilişkisini koruyacaktır.

Çağdaş kent anlayışı çerçevesinde, SAF GYO Akasya Acıbadem Projesi’nin bölgeye getireceği trafik yükünü hafifletmek üzere yaklaşık 11 km yol inşasına devam etmektedir. 420 m’lik Kartal-Kadıköy metro hattının Ünalın İstasyonu bağlantı tüneli de tamamlanarak kullanıma açılmıştır.

ŞİRKETİMİZ GÜÇLÜ FİNANSMAN KAYNAKLARINA, SAĞLAM VE SEKTÖRÜNDE DENEYİMİ KANITLANMIŞ BİR ORTAKLIK YAPISINA SAHİPTİR.

Geliştirdiğimiz projelerde yenilikçiliğimizi ve çevreye duyarlılığımızı ortaya koymaktayız. SAF GYO olarak sürdürülebilir bir gelecek için sosyal ve çevresel sorumluluk anlayışı ile doğaya uyumlu, ihtiyacı kadar tüketen, ekosisteme duyarlı projeler geliştirerek yaşadığımız dünyaya karşı sorumluluğumuzu yerine getirme duyarlılığındayız.

BREEAM SERTİFİKASYONU

Akasya Yeni Nesil Yaşam Kompleksi ve Akasya Acıbadem Konut Projesi'nin inşasını çevre politikamızın bir yansıması olarak dünyanın en prestijli ve marka değeri yüksek yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM'e uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Türkiye'de yeşil bina özelliklerini taşıyan bu büyüklükteki tek proje olarak BREEAM sertifikası almaya hak kazanan projemiz, enerji verimliliği, atmosfere salınan gazlar ve kullanılan sistemler kapsamında doğru malzeme kullanımı, yerel sorunlara karşı çözümleri, iç hava kalitesi ile insan sağlığına verdiği önem ve binanın çevreye olan uzun vadeli etkisini azaltma sistemleri ile farklılaşmaktadır.

DÜNYA KLASMANINDA FİNALİST - HALKOYUYLA BİRİNCİ

Yenilikçiliğimizi ve mimari üstünlüğümüzü ortaya koyan projemiz MIPIM'de de başarısını kanıtlamıştır.

Akasya Acıbadem Koru ve Göl etapları, MIPIM Awards 2013 kapsamında, dünya klasmanında "Best Residential Development" finalisti olmuş ve finale kalan tüm projelerin yer aldığı, 50 bin kişinin oy kullandığı "People's Choice Awards" kategorisinde yapılan halk oylamaları sonucu, 32 proje arasından birinci seçilmiştir.

Bundan sonraki projelerimizde de çevreye duyarlı yaklaşımımızı sürdürmek, öncü ve örnek projeler yaşama katmak öncelikli hedeflerimiz arasında yer almaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM YAKLAŞIMIMIZ KURUM KÜLTÜRÜMÜZÜ YANSITMAKTADIR.

Kurumsal yönetim anlayışımız uyarınca, halka açık bir GYO olarak tabi olduğumuz yatırımcıyı koruma hedefine yönelik kurallar çerçevesinde belirli standartlar geliştirmek ve uygulamak durumundayız.

Etik iş ilkelerine bir bütünlük içerisinde uymaya özen gösteren şirketimizde tüm eylemlerimizi hesap verebilirlik ve şeffaflık ilkelerine uygun olarak gerçekleştirmek kurumsal yönetim anlayışımızın temelini oluşturmaktadır.

BAŞARILARIMIZI YENİ PROJELERDE TEKRARLAYIP İLERİYE TAŞIMAK İSTİYORUZ.

Şirketimiz güçlü finansman kaynaklarına, sağlam ve sektöründe deneyimi kanıtlanmış bir hissedar yapısına sahiptir.

Güçlü özkaynaklarımız ile uzun vadeli ve düşük maliyetli kaynak sağlama yetkinliğimiz yatırımlarımız için gerekli olan fonları bize sağlamaktadır.

Yatırım yeteneğimiz, 2014 yılı ile birlikte elde etmeye başlayacağımız AVM kaynaklı yüksek kira gelirimizle daha da pekişecektir. Şirketimiz, çok fonksiyonlu karma proje geliştirmeye yönelik çalışmalarını sürdürecektir. Bu çerçevede karma proje özellikli yatırım alternatiflerinin değerlendirilmesine devam edilecektir.

Şirketimizin güçlü deneyimi, bilgi birikimi ve vizyoner öngörülerі sayesinde doğru projeleri, doğru zamanda planlama kapasitemiz ve güçlü finansal yapımız bize rekabet üstünlüğü sağlayan unsurlar olmaya devam edecektir.

SAF GYO olarak başarılı hedeflere beraber ilerlediğimiz tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi iletiyorum.

Saygılarımla,

ZEYNEP HÜVEYDA ORAL
GENEL MÜDÜR

ÜST YÖNETİM

ZEYNEP HÜVEYDA ORAL

GENEL MÜDÜR

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesi'nden mezun olan Zeynep Hüveyda Oral, 1983-1989 yılları arasında Çilingiroğlu Mühendislik ve Müşavirlik Ltd. Şti.'de Proje Mühendisliği, 1989-1990 yıllarında Transklima İzzet NAsi'de (Trane Türkiye Temsilciliği) Teklif Hazırlama ve Satış Mühendisliği görevlerinde bulunmuştur. 1990-1994 yılları arasında Akmerkez Etiler Adi Ortaklığı Şantiye Kontrol Mühendisi olarak kariyer hayatına devam eden Oral, 1994-1997 yılları arasında Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetler A.Ş. Teknik Müdür-Genel Müdür Yardımcısı, 1997 yılında Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetler A.Ş. Genel Müdürlük görevini icra etmeye başlamış ve 2005 yılında üstlendiği Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlük görevini Ağustos 2012 tarihine kadar yürütmüştür Eylül 2012 tarihinden bu yana Saf GYO'da Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

ABDÜLKADİR ÇELİK

SATIŞ VE PAZARLAMADAN SORUMLU GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Gazi Üniversitesi Çorum Meslek Yüksek Okulu'nda İnşaat Teknikerliği eğitimi almıştır. İkincilikle tamamladığı ön lisans eğitiminin ardından başarı bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi'nde İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünü ikincilikle tamamlamıştır. 1999 yılında İnşaat teknikeri olarak Sinpaş Yapı'da meslek hayatına başlamış ve Şirket'in çeşitli şantiyelerinde ve mevkillerinde görev almıştır. Görev aldığı proje ve mevkilleri özetle şunlardır: Central Life Konut Projesi (Saha Mühendisi) İkitelli A5 Blok İş Merkezi Projesi (Saha Mühendisi), Bursa Ottomans Konut Projesi (Kısım Şefi) İkitelli İş Merkezi Sosyal Tesis-A 6 Blok (Şantiye Şefi), Çengelköy Boğaz Tepe Villa Projesi (Kaba İşler Şefi), İkitelli DEPOSITE AVM Projesi (Proje Müdürü), Sinpaş Genel Müdürlüğü Şantiyesi (Kaba İşler Şefi), Arazi Geliştirme ve İdari İzin Süreç Yönetmeni, Kentsel Hizmetler G.M. Y-Satış, Arazi Geliştirme ve İdari İzin Süreç Müdür Yardımcısı. Çelik, Ağustos 2012 yılında katıldığı SAF GYO'da Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

ALİ ULVİ DİKBAŞ

ÜRETİMDEN SORUMLU GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Ali Ulvi Dikbaş lisans eğitimini 1983 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nde, yüksek lisans eğitimini ise 1986 yılında aynı üniversitenin Fen Bilimleri Enstitüsü'nde tamamlamıştır. Profesyonel iş yaşamına Temson Zemin A.Ş.'de Şantiye Şefi olarak başlayan Dikbaş, 1985-1987 yılları arasında IGL-STFA yol projesinde Teknik Ofis Şefi olarak çalışmıştır. 1987-1988 yılında askerlik görevini Genel Kurmay Başkanlığı'nda Planlama ve Kontrol Mühendisi olarak tamamlayan Dikbaş, 1988-1994 yılları arasında Akmerkez Etiler Adi Ort. Akmerkez AVM-Ofis-Konut inşaatında Kontrol Müdür Yardımcılığı, 1994-2003 yılları arası INCO A.Ş.'de Proje Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. 2004 yılında Ant Yapı'da Proje Müdürü olarak görev yapan Dikbaş, 2005 yılında ASTORYA AVM-Konut inşaatında, 2006 yılında ise SAFİR AVM-Konut inşaatında Proje Müdürü olarak görev yapmıştır. 2007 yılında SAF GYO Akasya Acıbadem Projesi'nde Proje Müdürü ve Üretim Koordinatörü görevlerini üstlenen Dikbaş, SAF GYO'da Ağustos 2012'den bu yana Üretimden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

MİMAR ERDAL EDİP YILMAZ

PROJE VE MALİYET MÜCADELESİNDEN SORUMLU GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

1993 yılında Mimar Sinan Üniversitesi'nden, Mimarlık lisans diplomasını almıştır. Sırasıyla, Üçgen İnş. Koray Yapı End. ve Kuzu Grup gibi Türkiye'nin önde gelen inşaat şirketlerinde yöneticilik ve koordinatörlük ile Ada Mimarlık'ta Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Real İstanbul ve G Plus projelerinde danışman olarak bulunmuştur. Bitirdiği yapılar arasında, Radisson Sas Ortaköy, Antalya Kiriş Tatil Köyü, Conrad Otel İstanbul, İran Havayolları, Gazellini Ankara, YKM Suadiye/Şişli, çok sayıda İş Bankası /Yapı Kredi Bankası şubesi ile Spradon Bahçeşehir projesi kapsamında 1.957 konut/villa/residence ile 745 konutluk Divan Residence/ Halkalı projeleri yer almaktadır. Yılmaz, Nisan 2012'de katıldığı SAF GYO'da Ağustos 2012'den bu yana Proje ve Maliyet Mücadelesinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

SERHAN KOLAÇ

MALİ İŞLERDEN SORUMLU GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

2002 yılında Kocaeli Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Kolaç, 2003-2007 yılları arasında İ. Polat Holding A.Ş. Grup şirketlerinden Polat İnşaat Malzemeleri A.Ş.'de Muhasebe ve Finans Sorumlusu ve Mali İşler Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu görevi süresince İ. Polat Holding ERP projesinde Ege Seramik İç ve Dış Ticaret A.Ş., Polat Turizm Otelcilik Ticaret ve San. A.Ş., Polat Maden San. ve Tic. A.Ş., Polat İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve diğer grup şirketlerinde proje liderliği görevini üstlenen Kolaç, 2007 yılında Serbest Muhasebeci-Mali Müşavir unvanını almıştır. 2007 yılında SAF GYO'da Mali İşler Müdürü olarak göreve başlayan Kolaç, Ağustos 2012'den bu yana Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

KOMİTELER

DENETİM KOMİTESİ, KURUMSAL YÖNETİM UYUM KOMİTESİ VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi'nde Yalçın Öner ve Ekrem Pakdemirli görev yapmaktadır. Komiteler ara hesap dönemi ve hesap dönemi sonunda Şirket'in mali tablolarının gerçeğe aykırı bir açıklama içerip içermediğini incelemekte her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasından sorumlu olmakla birlikte SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan faaliyetleri amaç edinmiştir. Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Ekrem Pakdemirli, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliği'ne ise Yalçın Öner atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Pakdemirli ve komite üyeliğine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Yalçın Öner atanmıştır. Komite üyeleri icrada görev almamaktadır.

DENETİM KOMİTESİ

YALÇIN ÖNER*
Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

EKREM PAKDEMİRLİ*
Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM UYUM KOMİTESİ

EKREM PAKDEMİRLİ
Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

YALÇIN ÖNER
Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

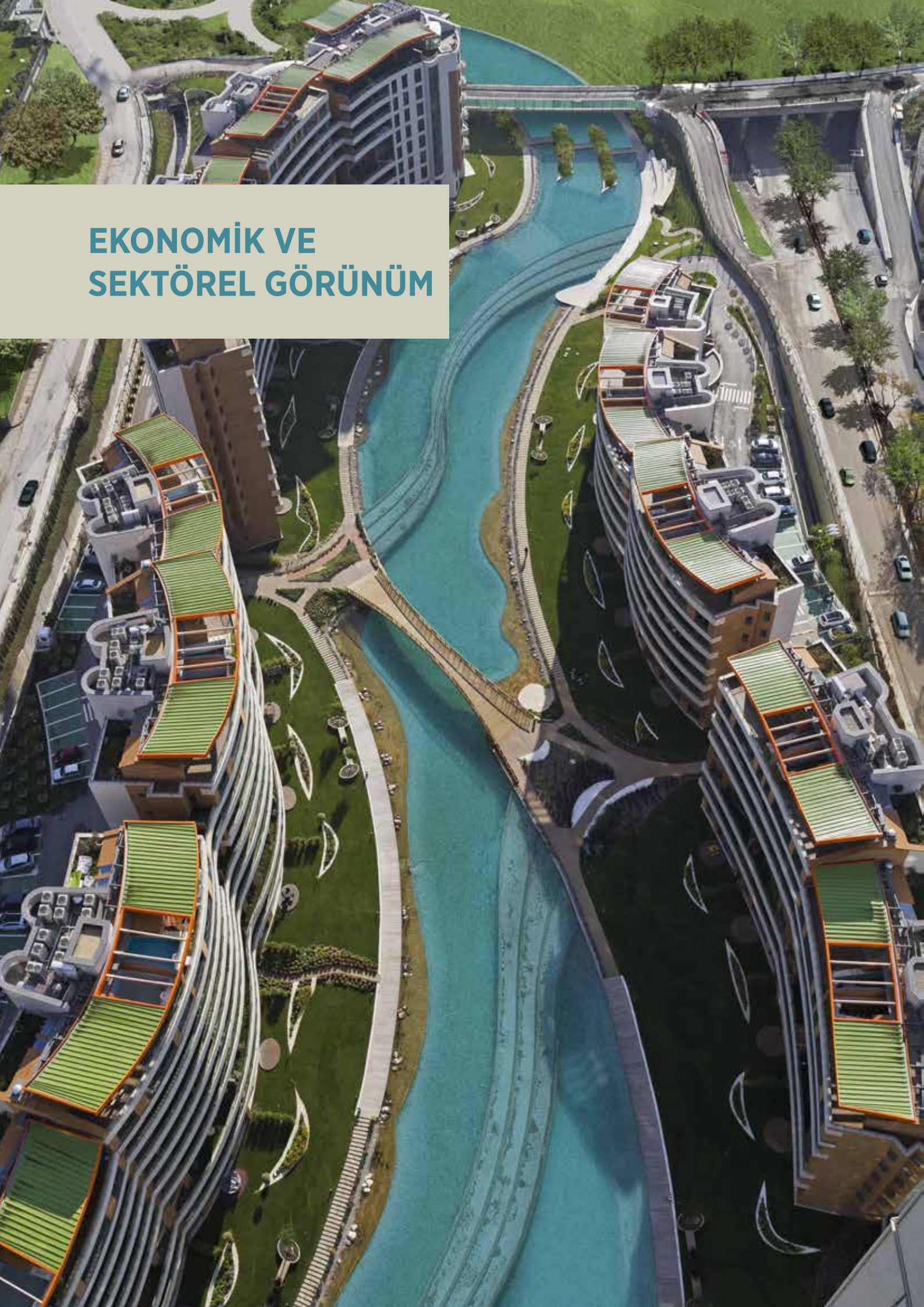
RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

EKREM PAKDEMİRLİ*
Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

YALÇIN ÖNER*
Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

* Yalçın Öner ve Ekrem Pakdemirli'nin özgeçmişlerine "Bağımsız Yönetim Kurulu" olarak görev yaptıkları Yönetim Kurulu bölümünde yer verilmiştir.

EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM



GELİŞMİŞ EKONOMİLERDEKİ DAHA HIZLI TOPARLANMAYA KARŞIN, GELİŞMEKTE OLAN EKONOMİLERİN BÜYÜME HIZLARINDA YAVAŞLAMA EĞİLİMİ DİKKAT ÇEKMEKTEDİR. BRIC ÜLKELERİNDE BÜYÜME HIZI 2010-2011 ORTALAMASININ ALTINA İNMIŞTIR.

GLOBAL EKONOMİK GÖRÜNÜM

2013 YILINDA KÜRESEL EKONOMİ DALGALI SEYRİNİ VE BELİRSİZLİKLERİNİ KORUMUŞTUR.

2013 sonu itibarıyla küresel ekonomik görünüm kısaca “sınırlı bir toparlanma” ile ifade edilebilir. Küresel ticaretteki durgunluk, gelişmekte olan ekonomiler ile OECD ülkelerinde yatırım oranlarının düşük olması ve işsizlik oranlarının yüksek seyretmeye devam etmesi bu görünümün temel nedenleridir.

ABD Merkez Bankası'nın yıl sonuna doğru gevşek para politikasının bir bölümünü oluşturan tahvil alımlarını azaltma kararı alması, küresel düzeyde para politikalarına ilişkin belirsizliğin artmasına neden olmuştur. Küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlemiş, özellikle cari açık sorunu yaşayan gelişmekte olan ülkelerden sermaye çıkışları gözlenmiş, bu dönemde küresel düzeyde tüm finansal varlıklarda yeniden fiyatlama yaşanmıştır.

Gelişmiş ekonomilerdeki daha hızlı toparlanmaya karşın, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarında yavaşlama eğilimi dikkat çekmektedir. Çin, Hindistan, Brezilya ve Rusya'nın yer aldığı BRIC ülkelerinde büyüme hızı 2010-2011 ortalamasının altına inmiştir.

ABD ekonomisinin büyüme oranı yılın 3. çeyreği için %3,6 olurken, şirketlerin satın alma yöneticilerinin mal ve hizmet satın alma eğilimlerini gösteren İmalat Sanayi PMI (Purchasing Managers' Index - Satın Alma Endeksi) Endeksi 57,3'e yükselmiştir. İstihdamda artış gözlenirken, işsizlik oranı %7'ye gerilemiş ve tüketici güvenindeki güçlenme sürmüştür. Federal Açık Piyasa Komitesi, 2013 yılının son toplantısında, ABD ekonomisinin yeniden toparlanma yönünde kayda değer sinyaller verdiğini; FED'in 2014 yılında istihdam ve enflasyondaki gelişmelere bağlı olarak varlık alımlarına son verebileceğini teyit etmiştir.

Öncü göstergelerin ve üretim verilerinin güçlü bir toparlanmadan ziyade stabilizasyona işaret ettiği Euro Bölgesi ekonomisi yılın 3. çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 ile piyasa beklentisinin altında büyüme kaydetmiştir. Ancak bölge ekonomileri; bankacılık sektöründeki sorunlar ve yüksek kamu borçlarının yanı sıra düşük enflasyon oranları ve yüksek işsizlik nedeniyle deflasyon riski ile karşı karşıya kalmıştır. Artan küresel faizler ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki yavaşlamanın yaratacağı riskler de buna eklenmektedir. Bu çerçevede, Euro Bölgesi'nde politika yapıcılar ekonomiyi destekleme yönünde adım atmaya devam etmektedirler. 2014 yılının sonunda devreye girecek Merkezi Gözetim Mekanizması (SSM) ile Avrupa Merkez Bankası, Euro Bölgesi bankalarının tek kontrol otoritesi olacaktır. Olası bankacılık krizlerine doğrudan ve tek noktadan müdahaleye imkan tanıyacak olan bu mekanizma 2015 sonunda Euro Bölgesi'nin 130 en büyük bankasını kapsayacak şekilde devreye girecektir.

OECD, Kasım ayı Ekonomik Görünüm Raporunda, gelişmekte olan ekonomilerdeki zayıf performansın etkisiyle küresel ekonomik aktivitedeki toparlanmanın tedrici olduğunu ve aşağı yönlü risklerin devam ettiğini işaret etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde, özellikle de Euro Bölgesi ekonomilerinde ve Japonya'da beklenen düşük büyüme performansları nedeniyle 2013 yılına ilişkin küresel büyüme tahminleri %3,1'den %2,7'ye, 2014 yılına ilişkin tahminler ise %3,8'den %3,6'ya düşürülmüştür.

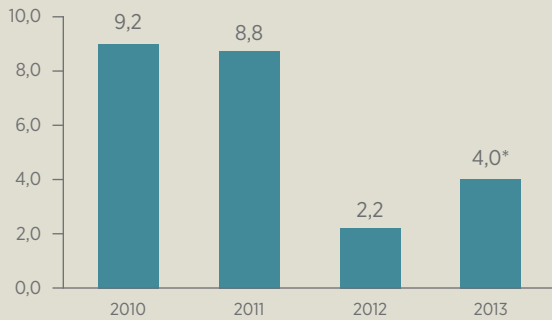
2014 yılında dünya ekonomisindeki büyümenin hız kazanacağı düşünülmektedir. Buna karşılık, global enerji fiyatlarındaki gerilemenin bir sonucu olarak 2013'te düşüş gösteren enflasyonun ABD ve Avrupa'da sınırlı da olsa artışı öngörülmektedir. ABD ekonomisindeki gelişmenin hız kazanması beklenirken, Avrupa'nın 2014'te %1 mertebelerinde ve daha temkinli bir büyüme göstereceği tahmin edilmektedir.

EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM

%4,0

TÜRKİYE EKONOMİSİ 2013'ÜN ÜÇÜNCÜ ÇEYREĞİNDE KAYDETTİĞİ %4,4'LÜK BÜYÜME ORANI İLE ÜST ÜSTE 16 ÇEYREK BÜYÜMÜŞTÜR. BİRİNCİ ÇEYREKTE %3, İKİNCİ ÇEYREKTE İSE %4,5'LİK BÜYÜME ORANLARI SONUCUNDA İLK 9 AYLIK BÜYÜME HIZI %4 OLARAK GERÇEKLEŞMİŞTİR.

GSYİH BÜYÜME (%)



Kaynak: TÜİK * 9 aylık

TÜRKİYE EKONOMİSİNİN GÖRÜNÜMÜ

TÜRKİYE EKONOMİSİ ÜST ÜSTE 16 ÇEYREK BÜYÜMÜŞTÜR.

Türkiye ekonomisi 2013'ün üçüncü çeyreğinde kaydettiği %4,4'lük büyüme oranı ile üst üste 16 çeyrek büyümüştür. Birinci çeyrekte %3, ikinci çeyrekte ise %4,5'lik büyüme oranları sonucunda ilk 9 aylık büyüme hızı %4 olarak gerçekleşmiştir.

Yurt dışı kaynaklı belirsizlikler ve dalgalanmaların yüksek seyrettiği zorlu bir konjonktürde, kurlarda ve faiz oranlarında gözlenen yükseliş, net ihracat tarafında tam bir iyileşmenin sağlanamaması ve yatırımlardaki artışın yetersiz kalması gibi olumsuzluklara rağmen, Türkiye iç talep dinamikleri sayesinde sürdürülebilir büyüme patikasındaki yolculuğuna devam edebilmektedir.

2013 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme özel kesim tüketim harcamaları ile kamunun tüketim ve yatırım harcamalarında beklentilerin üzerindeki genişlemeden kaynaklanmıştır. Yılın üçüncü çeyrek döneminde ise özel tüketim harcamaları %5,1 büyürken, kamu tüketim harcamaları artışı yavaşlamış ve %0,6 büyüme göstermiştir.

Yatırım harcamaları içinde özel sektör yatırım harcamaları altı çeyrek dönem üst üste küçüldükten sonra 2013 yılı üçüncü çeyrek döneminde yeniden büyüme göstermiştir. Özel sektör yatırımları üçüncü çeyrekte %5,3 büyümüştür. Kamu yatırımlarında ise ilk iki çeyrekteki çok hızlı artış sonrası büyüme yavaşlamış ve üçüncü çeyrekte %9,1 olarak gerçekleşmiştir.

İmalat sanayi 2012 yılındaki %1,8'lik gelişimin ardından 2013 yılı 9 aylık döneminde %3,5 seviyesinde büyüme kaydetmiştir.

İŞSİZLİK ORANI ARTMAKTADIR.

İşsizlik oranı Kasım 2013 itibarıyla %9,9 (2012 yılı aynı döneminde %9,5) gerçekleşirken istihdam oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,3 puanlık azalış göstererek %46'dan %45,7'ye gerilemiştir. İşgücüne katılma oranı %50,7 ile istihdam oranının üzerinde seyretmektedir.

2013 YILI TÜFE ARTIŞI YILIN BAŞINDAKİ SEVİYESİNİN BİRAZ ÜZERİNDE %7,40 DÜZEYİNDE OLURKEN, ÜFE'DE BELİRGİN BİR ARTIŞ YAŞANMIŞ VE YILLIK %6,97 SEVİYESİNDE GERÇEKLEŞMİŞTİR.

İHRACATIN BÜYÜMEYE ETKİSİ SIFIRLANMIŞTIR.

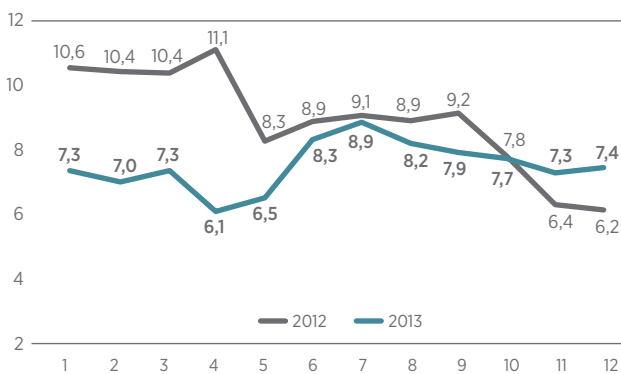
TÜİK geçici verilerine göre 2013 yılının ilk 11 aylık döneminde, ihracat 138,7 milyar ABD doları, ithalat 228,5 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiş, dış ticaret açığı %16,8 oranında büyüyen 89,8 milyar ABD doları düzeyine çıkmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı da bir önceki yılın aynı dönemdeki %64,5 seviyesinden %60,7 seviyesine gerilemiştir.

Cari açık 2013 yılı Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %31,2 oranında artarak 52 milyar ABD doları olmuştur. Cari açığın beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde turizm gelirlerinde yapılan revizyon da etkili olmuştur. Cari açığın finansman kompozisyonunda ise doğrudan yatırımların düşük düzeyini korumaya devam ettiği görülmektedir.

TÜRKİYE'NİN YÜKSEK CARİ AÇIĞININ YARATTIĞI RİSK TL'DE DEĞER KAYBINI HIZLANDIRMIŞTIR.

Euro, bu yılı ABD doları karşısında değerlendirilerek tamamlarken EUR/USD paritesinin yükselişi %4,5 olmuştur. Türk lirası ise tarihinin en zayıf yıllarından birini geçirirken, TL'nin USD, EUR ve sepet karşısında yıllık değer kayıpları sırasıyla %17,3, %20,8 ve %19,1 gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılı %6,15 seviyesinde kapatan gösterge bileşik faiz ise 2013'ü %10,10 seviyesinden tamamlamıştır.

TÜKETİCİ FİYATLARI ENDEKSİ (2003=100), ARALIK 2013 (YILLIK DEĞİŞİM ORANI, %)



Kaynak: TÜİK

TCMB, ENFLASYON GÖSTERGELERİNİ SIKI KONTROL YAKLAŞIMINI VE TEMKİNLİ PARA POLİTİKASINI SÜRDÜRMEKTEDİR.

2013 yılı TÜFE artışı yılın başındaki seviyesinin biraz üzerinde %7,40 düzeyinde olurken, ÜFE'de belirgin bir artış yaşanmış ve yıllık %6,97 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık en yüksek artış %10,52 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda kaydedilmiştir.

Küresel düzeyde para politikalarına ilişkin artan belirsizlik karşısında TCMB, gerek enflasyon göstergelerini gerekse küresel belirsizliklerin yarattığı makro finansal riskleri gözeterek temkinli bir para politikası uygulamıştır. Bu doğrultuda hedefin üzerinde seyreden enflasyon göstergelerinin fiyatlandırma davranışları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla ek parasal sıkılaştırmalara devam edilmiş; para piyasası faiz oranlarındaki dalgalı seyrin azaltılmasına yönelik olarak gecelik borç verme faiz oranı %7,25'ten %7,75'e artırılarak faiz koridoru yukarı yönlü genişletilmiştir. Ayrıca, etkin likidite yönetimi ile kısa vadeli faizlerin koridorun üst sınırına yakın gerçekleşmesi sağlanmıştır.

Küresel para politikalarına dair belirsizliklerin yurt içine yansımalarının sınırlandırılması açısından Türk lirası likidite politikasındaki öngörülebilirliğin artırılmasına karar veren TCMB, bu amaçla faiz belirsizliğini azaltma yönünde bir strateji benimseyerek, piyasa faizlerinin olması gerektiği gibi daha çok yurt içi makroekonomik gelişmelere duyarlı hale geldiği bir çerçeve oluşturmuştur.

BIST 100 ENDEKSİ REKOR KIRDIĞI 2013 YILINI DOLAR CİNSİNDEN EN ÇOK KAYBETTİREN İKİNCİ BORSA OLARAK KAPAMIŞTIR.

2013 yılında endeksi tarif eden en iyi sözcük "dalgalanma"dır. Yılın ilk aylarında kredi derecelendirme kuruluşlarının not artırımıyla yukarı yönlü ivmelenen Borsa İstanbul, 22 Mayıs'ta tarihi rekorunu 93.178 puan ile kırmıştır. Ancak eş zamanlı olarak ABD Merkez Bankası (Fed) tahvil alım programını azaltma işaretini verince borsada düşüş başlamıştır. Haziran ayından itibaren Fed gölgesi borsadan hiç eksik olmazken, siyasi arenadaki çalkantıların da etkisiyle borsa 27 Aralık'ta 61.160 puana gerilemiştir. BIST 100 endeksi yılı 67.801 puanla kapatırken ABD doları bazında kayıp %27,61 olmuştur.

EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM

TÜRKİYE’NİN KREDİ NOTU “YATIRIM YAPILABİLİR” SEVİYEYE YÜKSELMİŞTİR.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, 5 Kasım 2012’de Türkiye’nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+’dan “yatırım yapılabilir” seviye olan “BBB-”ye yükseltmiş, görünümünü ise “durağan” olarak belirlemiştir. Ülke tavanını “BBB-”den “BBB”ye yükseltmiş olan kuruluş, 24 Ekim 2013’te ülke notunu “BBB-“ olarak teyit etmiş, görünümünü ise durağan olarak korumuştur.

Moody’s, Türkiye’nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013’te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan “Ba1”den, “yatırım yapılabilir” seviye olan “Baa3”e yükseltmiştir. Kuruluş 22 Kasım 2013’te Türkiye’nin uzun dönemli yabancı para cinsinden kredi notunu “BB+” olarak teyit etmiş ve not görünümünü durağan olarak açıklamıştır.

Standard & Poor’s Türkiye’nin kredi notunu 28 Mart 2013’te “BB”den “BB+”ya yükseltmiş, görünümünü ise “durağan” olarak belirlemiştir.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013’te Türkiye’nin kredi notunu iki “BB”den “BBB-”ye iki basamak birden artırarak “yatırım yapılabilir” dereceye yükseltmiştir.

Aynı tarihte Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye’yi ilk kez notlayarak, “yatırım yapılabilir” seviye olan “BBB-” notunu vermiştir.

TÜRKİYE BÜYÜMEYE DEVAM EDECEKTİR...

Kısa dönemde TCMB’nin uygulamakta olduğu sıkılaştırıcı para politikası veri alınarak iktisadi faaliyet üzerindeki baskının devam edeceği, cari açığa da dikkate değer bir büyüme yaşanmayacağı söylenebilir. Yılın üçüncü çeyreği sonunda ödemeler dengesi üzerindeki olumsuz etkisi asgari düzeye inen altın ticaretinin de cari açığa negatif bir katkıda bulunmayacağı tahmin edilmektedir. Bu kapsamda, Türkiye ekonomisinin iç piyasa dinamiklerine dayandırılmış büyüme modelinden sapmaksızın cari açığı dikkatle takip edeceği ve büyümesini benzer bir bantta sürdüreceği öngörülmektedir.

Kaynaklar: TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı, Borsa İstanbul, IMF, OECD

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GÖRÜNÜMÜ

2012 yılında sadece %0,6 büyüme sağlayabilen inşaat sektörü 2013 yılında yukarı yönlü bir ivmeyle ilk çeyrekte %5,9, ikinci çeyrekte %7,6 ve üçüncü çeyrekte %8,7 büyüme göstermiştir. Yılın ilk dokuz ayında %7,4 büyüme gerçekleştiren inşaat sektörü bu yıl genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermektedir.

Yılın üçüncü çeyrek döneminde inşaat sektöründe önemli gelişme son beş çeyrektir küçülen özel sektör inşaat harcamalarının yeniden büyüme göstermiş olmasıdır. Üçüncü çeyrek dönemde özel sektör inşaat harcamaları %7,5 büyümüştür. Ancak yılın ilk dokuz ayı toplamında özel sektör inşaat harcamaları halen %3,5 küçülme içindedir.

2012 yılının genelinde gerileyen inşaat sektörü güven endeksi Aralık 2012’de dip yapmıştı. Yeni yıl ile birlikte güven endeksi hızla toparlandıktan sonra önce durağanlaşmıştır. Nisan ayından bu yana ise son sekiz aydır gerileme eğilimindedir. Kasım ayında da bu gerileme eğiliminin sürdüğü görülmektedir. İnşaat sektöründe güven endeksi Kasım ayında 1,2 puan, son sekiz ayda ise 17,8 puan gerilemiştir.

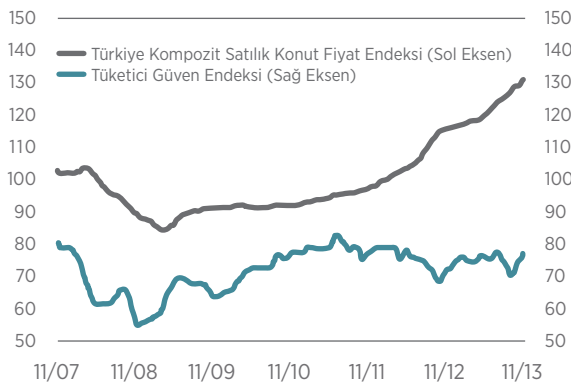
GSYİH VE SEKTÖREL BÜYÜME HIZLARI (%)

Dönem	İnşaat	Gayrimenkul	GSYİH
2011 Ç1	15,7	10,4	12,4
2011 Ç2	13,5	7,2	9,3
2011 Ç3	10,7	10,5	8,7
2011 Ç4	7,1	9,2	5,3
2011	11,5	9,3	8,8
2012 Ç1	2,4	6,9	3,1
2012 Ç2	-0,8	7,2	2,8
2012 Ç3	-0,8	5,4	1,5
2012 Ç4	1,5	6,7	1,4
2012	0,6	6,6	2,2
2013 Ç1	5,9	5,7	3,0
2013 Ç2	7,6	7,0	4,5
2013 Ç3	8,7	7,1	4,4
2013/9	7,4	6,5	4,0

Kaynak: TÜİK

2012 YILINDA SADECE %0,6 BÜYÜME SAĞLAYABİLEN İNŞAAT SEKTÖRÜ 2013 YILINDA YUKARI YÖNLÜ BİR İVMEYLE İLK ÇEYREKTE %5,9, İKİNCİ ÇEYREKTE %7,6 VE ÜÇÜNCÜ ÇEYREKTE %8,7 BÜYÜME GÖSTERMİŞTİR.

KONUT FİYATLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ İLE TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ



Gayrimenkul ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte %7,1 büyümüş ve ilk dokuz ayda büyüme %6,5 olmuştur. 2013 yılının ilk üç çeyreğinde gerçekleşen işlemlere bakıldığında Türkiye gayrimenkul piyasası yavaş geçen 2012 yılına göre oldukça gelişme göstermiştir.

Yaklaşan yerel ve genel seçimler nedeniyle 2013'ün ikinci yarısından itibaren kamuda altyapı ve özelleştirme yatırımları hız kazanmış, özel girişimci ve geliştirici firmalar da yeni projelerde aktif hale gelmişlerdir. Gayrimenkul arzındaki bu artış endüstriyel dışındaki tüm segmentlerde görülmektedir.

KONUT PAZARI

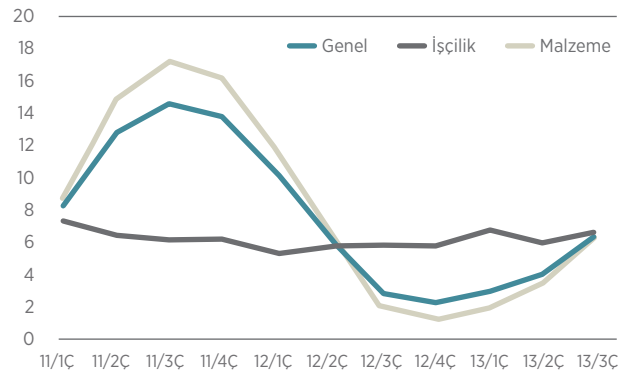
2013 yılı üçüncü çeyrek döneminde alınan yeni konut yapı ruhsatları sayısı 191.771 olmuştur. Alınan yapı ruhsatları geçen yılın üçüncü çeyreğine göre %12,63 artarken, bir önceki çeyrek döneme göre ise %10,84 genişlemiştir. Alınan konut yapı izinleri son iki yıldır genişleyen yeni konut stokunun arzı ile artışını sürdürmektedir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2011 Ç1	109.559	106.361
2011 Ç2	164.041	145.158
2011 Ç3	157.640	141.144
2011 Ç4	218.900	164.573
2011	650.140	557.236
2012 Ç1	144.984	116.516
2012 Ç2	217.968	131.041
2012 Ç3	170.269	126.581
2012 Ç4	218.936	172.507
2012	752.157	546.645
2013 Ç1	160.083	150.841
2013 Ç2	239.160	157.028
2013 Ç3	191.771	183.121

Kaynak: TÜİK

2013 yılının ilk çeyreğiyle beraber yükselişe geçen bina inşaat maliyeti endeksi yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve son dört çeyreğin ortalamasına göre ise %3,9 artarak yükselişini sürdürmüştür.

BİNA İNŞAATI MALİYETİ ENDEKSİ (2005=100) (YILLIK DEĞİŞİM ORANI, %)



EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM

Kasım ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,35; geçen yılın aynı dönemine göre ise %13,32 oranında artış gerçekleşmiş ve endeks 132,7 değerini almıştır.

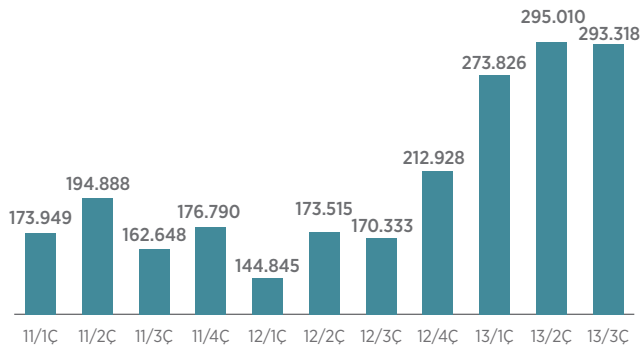
Türkiye genelinde 2013 yılının 3. çeyreğinde konut kredisi faizlerinin hala nispeten düşük seyretmesinden dolayı 2. çeyreğe oranla konut satışları sadece %0,6'lık bir düşüş göstermiş ve 293.318 konut satış sonucu el değiştirmiştir.

Konut satışlarında İstanbul 54.034 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olmuştur. İstanbul'u 34.269 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 17.940 konut satışı (%6,1) ile İzmir izlemiştir. Konut satışının en düşük olduğu diğer iller ve satış sayıları sırasıyla 75 konut ile Ardahan ve 92 konut ile Bingöl olmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Kasım ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,75 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %43,90 oranında artış gerçekleşmiştir.

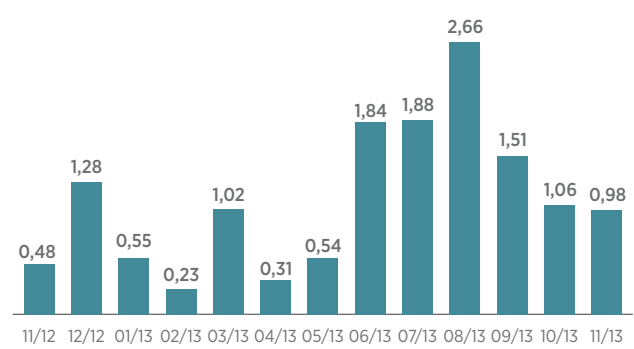
Kasım ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1,04 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde ise %0,80 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5,4 puan fazla artış göstermiştir.

TOPLAM KONUT SATIŞI (ADET)



Kaynak: TÜİK

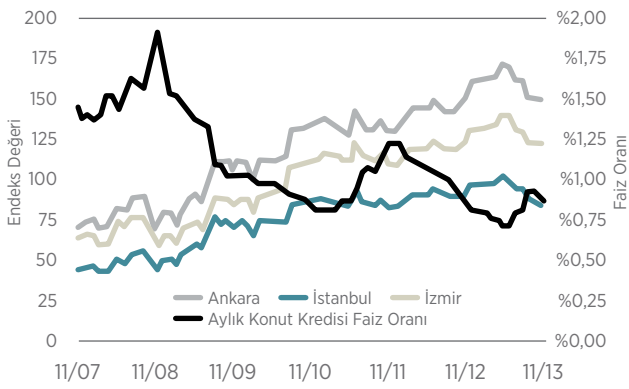
REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİNDE AYLIK DEĞİŞİM (%)



Kaynak: REIDIN

KONUT SATIŞLARINDA İSTANBUL 54.034 KONUT SATIŞI İLE EN YÜKSEK PAYA (%18,4) SAHİP OLMUŞTUR. İSTANBUL’U 34.269 KONUT SATIŞI (%11,7) İLE ANKARA, 17.940 KONUT SATIŞI (%6,1) İLE İZMİR İZLEMİŞTİR.

REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSİ (10 YILLIK KONUT KREDİSİ İÇİN)

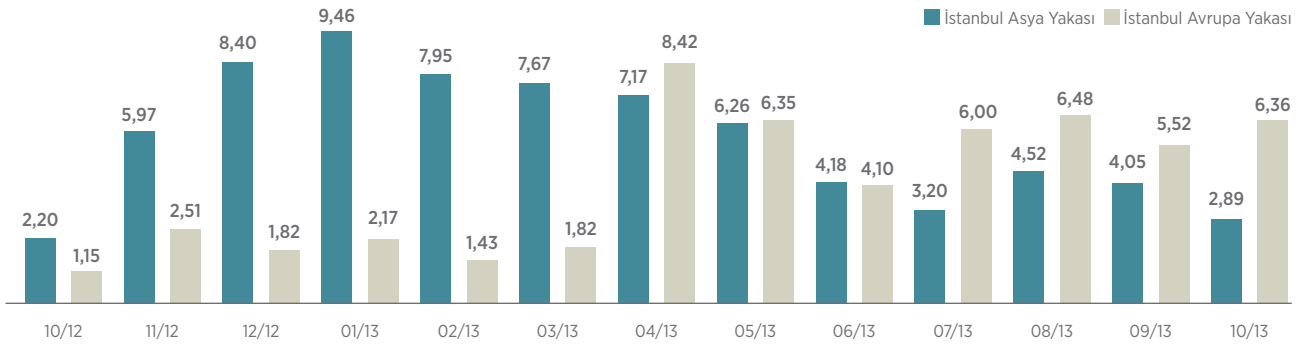


Kaynak: REIDIN

2013 yılında konut tipine ve konut büyüklüğüne göre endeks değişimine bakıldığında Yeni Konut Fiyat Endeksi’ndeki en yüksek artışın 3+1 konutlarda %15,86 ve 101-125 m² konutlarda %15,66 ile gerçekleştiği görülmektedir.

Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Kasım 2013: Aylık Ortalama %0,88) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100’ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100’ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Kasım 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara’da (Endeks Değeri:150) ve İzmir’de (Endeks Değeri:121) 100’ün üzerinde yer alırken, İstanbul’da (Endeks Değeri:85) 100’ün altında yer almaktadır.

STOK ERİME HIZI (İSTANBUL VE AVRUPA YAKASI PROJELERİ) (%)



Kaynak: REIDIN

İstanbul Avrupa ve Asya yakası projeleri için 2013 yılı stok erime hızı incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde Asya yakası için daha yüksek bir erime hızı seyrederken yılın devamında stok erime hızının Avrupa yakası projeleri lehine ivme kazandığı izlenmektedir.

EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM

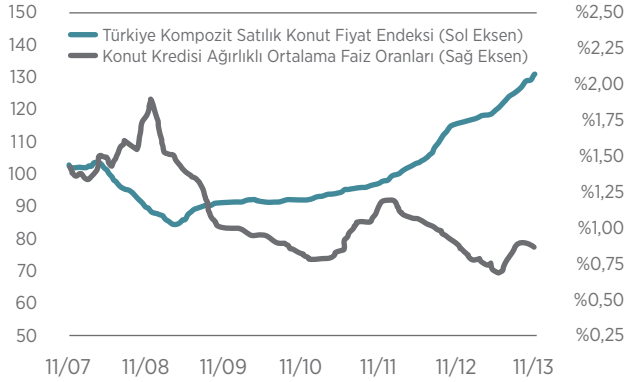
Kasım ayında satışı gerçekleştirilen konutların %14,2'si bitmiş konutlardan oluşurken, %85,8'i bitmemiş konutlardan oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde satışı gerçekleştirilen konutların %11,6'sı, Asya yakasında ise %11,4'ü bitmiş konutlardan oluşmaktadır.

Kasım ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7,8'i (son 6 aylık ortalama %5,4) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Kasım 2013: %51,5) ile ortalama 92 m² büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Konut kredi faizleri 2011 yılında sergilediği yükselişten sonra 2012 yılı boyunca azalan bir seyir izlemiştir. Bu trend 2013 yılının ilk yarısında da devam etmiş ve Haziran ayında %8,3 ile tarihi dip seviyesine gelmiştir. Konut kredi faizleri yılın ikinci yarısında tekrar yükselişe geçerek yıl sonu itibarıyla %10,7'ye ulaşmıştır.

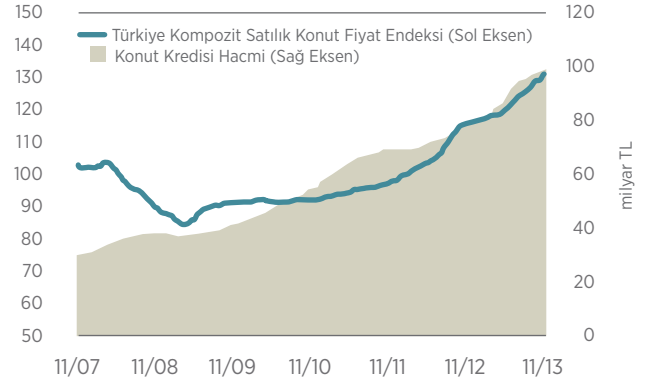
2013 yılında düşük seyreden faizler nedeniyle konut kredilerindeki büyüme hızlanmış, yıl sonu itibarıyla toplam konut kredileri 2012 yılı sonuna göre %27 artarak 100,8 milyar TL'ye ulaşmıştır.

KONUT FİYATLARI VE KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



Kaynak: REIDIN

KONUT FİYATLARI VE KONUT KREDİSİ HACMİ



Kaynak: REIDIN

PAZARDAKİ TİCARETİ YAPILABİLİR ÜRÜNÜN KISITLILIĞINA RAĞMEN, YATIRIMCILARIN OFİS PAZARINA OLAN İLGİLERİNİN OLDUKÇA GÜÇLÜ OLDUĞU GÖRÜLMEKTEDİR.

İstanbul artan nüfusu ve yenileme ihtiyacı nedeniyle yeni yatırımlara kesinlikle ihtiyaç duymakla beraber; bu yatırımların çoğunlukla bölgesel arz talep dengesi gözetilmeden planlanması, 2014 ve 2015 yıllarındaki fiyatlamalara baskı uygulayacak gibi görünmektedir.

İstanbul konut piyasasında, kentsel dönüşüm projeleri yatırımcılar için fırsatlar sunmaktadır. İstanbul Anadolu yakasındaki Kartal ve Fikirtepe bölgeleri, önümüzdeki dönemde kentsel dönüşüm ve yenileme anlamında ön plana çıkacaktır. İstanbul'da genel olarak orta ve alt orta gelir grubuna yönelik konut ihtiyacı devam etmektedir. Öte yandan, hala ucuz arsa bulmanın mümkün olduğu kent içi alanların çeperlerinde orta ve üst orta gelir gruplarına yönelik projelerde yatırım potansiyeli mevcuttur.

OFİS PAZARI

Pazarda ticareti yapılabilir ürünün kısıtlılığına rağmen, yatırımcıların ofis pazarına olan ilgilerinin oldukça güçlü olduğu görülmektedir. İnşaat halinde olan ofis binalarının, mal sahibi kullanıcılarınca satın alınması durumunun pazarda baskın olduğu gözlemlenmektedir. Kurumsal ofis pazarında artan likiditeye rağmen, kat bazında satışın halen geliştiriciler tarafından en fazla tercih edilen seçenek olduğu görülmektedir. Bu durumun sebepleri arasında, küresel yatırımcıların önünde önemli bir engel olan, ofis pazarındaki ön kiralama uygulamalarının çok kısıtlı oluşu yer almaktadır. Küresel kullanıcıların dahil olduğu ön kiralama uygulamalarının artmasıyla, önümüzdeki yıllarda ofis pazarındaki küresel yatırımların da artması beklenmektedir.

Özellikle İstanbul ofis piyasasında 2013 yılı sonunda yoğunlaşan kiralama işlemleri bir önceki yıla göre artış kaydetmektedir. Diğer yandan, İstanbul'un artan ofis arzı; bölgesel ve küresel ekonomilerdeki iyileşmenin gecikeceği ve likidite sıkıntısının yakın gelecekte devam edeceği tahminleri nedeniyle potansiyel bir riski de barındırmaktadır.

İstanbul ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde en çok A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin Avrupa Havaalanı (%18), Ümraniye (%16), Levent (%15) ve Maslak (%14) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %63'ünü oluşturmaktadır. Kağıthane-Şişli (%9), Kozyatağı-Ataşehir (%8) ve Kavacık (%5) bölgeleri ofis stokunun toplam %22'lik kısmını oluştururken geri kalan 5 bölge (Altunizade, Taksim-Haliç, Gayrettepe, Beşiktaş, Etiler) %1 ile %4 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %15'lik kısmını oluşturmaktadır. 2013 yılı son çeyreği itibarıyla İstanbul ofis pazarı genel tablosuna bakıldığında Avrupa yakasında A Sınıf ofislerin boşluk oranlarının düştüğünü ve kira rakamlarının da gerilediği görülmektedir. Asya yakasında ise A sınıfı ofislerin boşluk oranlarının yükseldiğini ve kira rakamlarının da arttığı izlenmektedir.

İSTANBUL OFİS STOKU DAĞILIMI

	Avrupa	Asya	Toplam
A	1.151.311	491.453	1.642.764
B	447.746	275.321	723.067

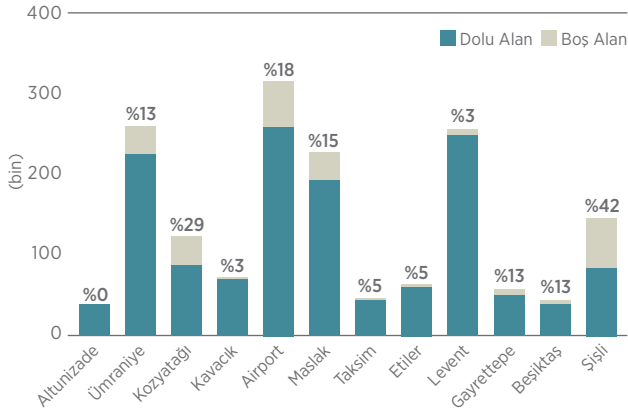
Kaynak: Colliers International

EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM

Avrupa yakası A sınıfı ortalama boşluk oranlarının 2013 yılının son çeyreğinde %15,73'e gerilediğini, Asya yakası A sınıfı ortalama boşluk oranlarının ise %14,91'e yükseldiği görülmektedir. 2013 yılı son çeyreğinde boşluk oranlarının Avrupa yakasında Etiler bölgesinde değişmediğini, Havaalanı ve Kağıthane-Şişli bölgelerinde düştüğünü, diğer bölgelerde ise arttığı izlenmektedir. Asya yakasında ise boşluk oranlarının Altunizade bölgesinde değişmediğini, Ümraniye bölgesinde yükseldiğini ve Kozyatağı-Ataşehir, Kavacık bölgelerinde ise düştüğünü gözlemlenmektedir.

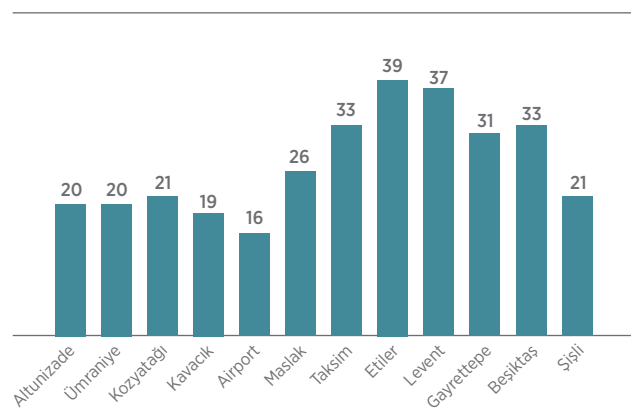
2013 yılının son çeyreğinde Avrupa yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 29,52 ABD doları/m²/ay'a gerilemiş, Asya yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası ise 20,19 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir.

İSTANBUL OFİS PİYASASI ORTALAMA BOŞLUK ORANLARI
(A SINIFI 4. ÇEYREK 2013)



Kaynak: Colliers International

İSTANBUL ORTALAMA KİRA RAKAMLARI (\$/M²/AY)
(A SINIFI 4. ÇEYREK 2013)



Kaynak: Colliers International

2013 YILI İLK YARIYIL İTİBARIYLA TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI TOPLAM KİRALANABİLİR ALANI (TKA), 2012 YILI SONUNA KİYASLA 22 ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE 581.000 M²'LİK BİR ARTIŞ GÖSTEREREK, 336 ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE 8,9 MİLYON M²'YE ULAŞMIŞTIR.

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakalarında piyasaya çıkacak 1.500.000 m²'nin üzerinde ofis stoku, inşaat ve planlama aşamasındadır. Bu ofis stokunun, yaklaşık %60'lık kısmı Avrupa yakasında gerçekleşecektir. Özellikle Ataşehir Finans Merkezi'nde geliştirilecek projelerin gün yüzüne çıkmasıyla birlikte Avrupa-Asya arasındaki bu dengenin her geçen dönem biraz daha değişime uğrayacağı söylenebilir.

Planlanan ve inşa halindeki yakın gelecekteki stokun büyük kısmı Levent, Maslak, Gayrettepe, Ataşehir gibi merkezi iş akslarında yer almaktadır. Mevcut ekonomik konjonktür dahilinde kısa vadede, bu bölgedeki kiracı talebinin bu boyutta bir arzı destekleyemeyeceği öngörüsü hakimdir. Dolayısı ile söz konusu stok artışı Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesindeki kira rakamlarını aşağı çekebilecektir. Eğer MİA bölgesindeki kira seviyelerinde bu öngörü gerçekleşirse, kısa ve orta vadede yeniden oluşan avantajlı kira şartları sonucunda talep birincil bölgelere kayabilecektir.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul spekülasyon kiralabilir ofis stokuna eklenecek yaklaşık 1.566.890 m² ofis alanının %40'ı Maslak-Levent aksında inşa edilecektir. Gelecek stokun %20'si Şişli-Kağıthane, %24'ü Kozyatağı, %7'si Gayrettepe, %7'si Ümraniye, %1'i Taksim ve %1'i Kavacık bölgesinde yer alacaktır.

PERAKENDE PAZARI

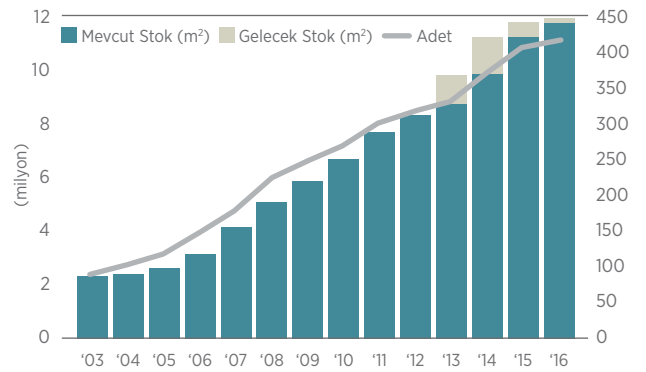
2013 yılı ilk yarıyıl itibarıyla Türkiye perakende pazarı toplam kiralabilir alanı (TKA), 2012 yılı sonuna kıyasla 22 alışveriş merkezinde 581.000 m²'lik bir artış göstererek, 336 alışveriş merkezinde 8,9 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Bu alışveriş merkezlerinin 6'sı, toplam stokun %38'lik payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

2016 yılı sonuna kadar inşaatı tamamlanması beklenen toplam 88 alışveriş merkezinin yaklaşık 3,1 milyon m²'lik toplam kiralabilir alan sunması beklenmektedir. İnşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla, toplam kiralabilir alanın 424 alışveriş merkezinde 12 milyon m²'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

İstanbul dışında özellikle Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Muğla, Konya ve Kocaeli illerine gelecek olan perakende arzının güçlü olduğu görülmektedir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ GELİŞİMİ: TKA VE BİRİM



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Türkiye'nin Fitch ve daha sonra Moody's tarafından yatırım yapılabilir ülke derecesine yükseltilmesi ile devam eden ekonomik performans, 2013 yılında perakende pazarında yatırımı teşvik eden önemli etkenler olarak öne çıkmıştır. Türkiye'de son dönemde yaşanan siyasi dalgalanmaların yatırımcılar üzerinde yarattığı endişenin ve yatırım taleplerine olan etkisinin geçici olması piyasa oyuncularının beklentisidir.

Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul metropoliten alanında mevcutta 94 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı ikinci yarı itibarıyla İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralabilir alanları 3.260.175 m² olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

EKONOMİK VE SEKTÖREL GÖRÜNÜM

MEVCUT VE GELECEK AVM STOKU

Konum	Mevcut		Gelecek arz	
	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)
Avrupa	71	2.498.862	13	903.750
Asya	23	761.313	7	508.000
Toplam	94	3.260.175	20	1.411.750

Kaynak: Colliers International

Gelecek arzla birlikte en büyük stoka sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA'ya yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 237 m² iken Türkiye'de bu rakam 106 m², Avrupa'da ise 240 m²'dir. Gelecek stoka eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 329 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Anadolu yakasında özellikle iki bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini

içine alan bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen İkitelli, Başakşehir, Küçükçekmece bölgesinde artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

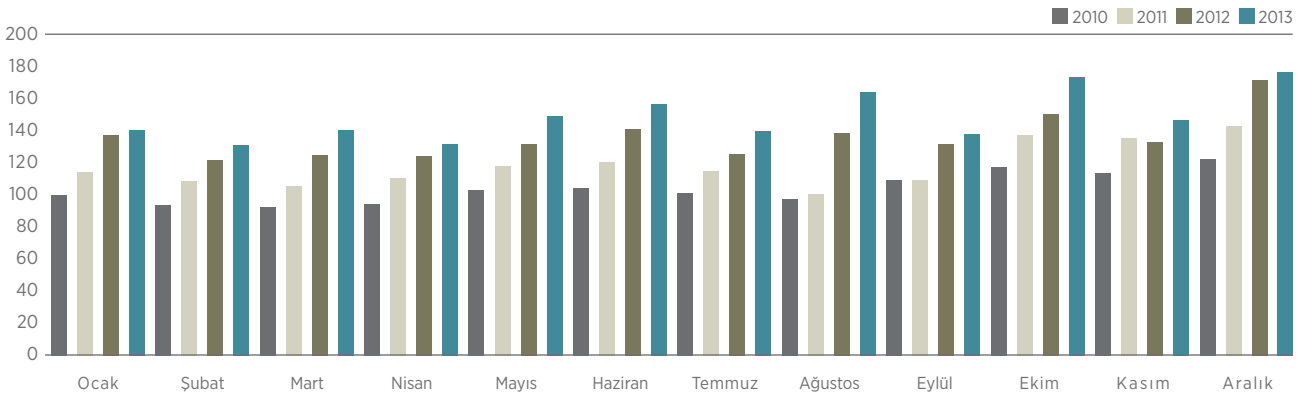
Anadolu yakası kent merkezinde yer alan Kadıköy-Üsküdar bölgesinde mevcut stok alanı yaklaşık 318.000 m² iken gelecek stok 330.000 m² büyüklüğündedir. Bölgede 2014 yılında stoka eklenecek olan büyük ölçekli alışveriş merkezi projeleri; Emaar Square İstanbul, Ancora, Akasya AVM'dir.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi Kasım 2013 verilerine göre ciro ve ziyaretçi sayılarında artış eğilimi sürmektedir.

AVM sayısındaki artışa paralel cirolarda artışın sürmesi sektörün istikrarlı büyüdüğünü gösterirken, metrekare başına cirolardaki artış da verimliliğin yükseldiğini ortaya koymaktadır.

Aralık 2013 itibarıyla, ciro endeksi Aralık 2012'ye göre %2,4 artarak 174 puana yükselirken metrekare başına düşen ciro 705 TL'ye çıkmıştır. Bu rakam İstanbul'da 827 TL, Anadolu'da 624 TL olarak gerçekleşmiştir.

CİRO ENDEKSİ (GENEL)

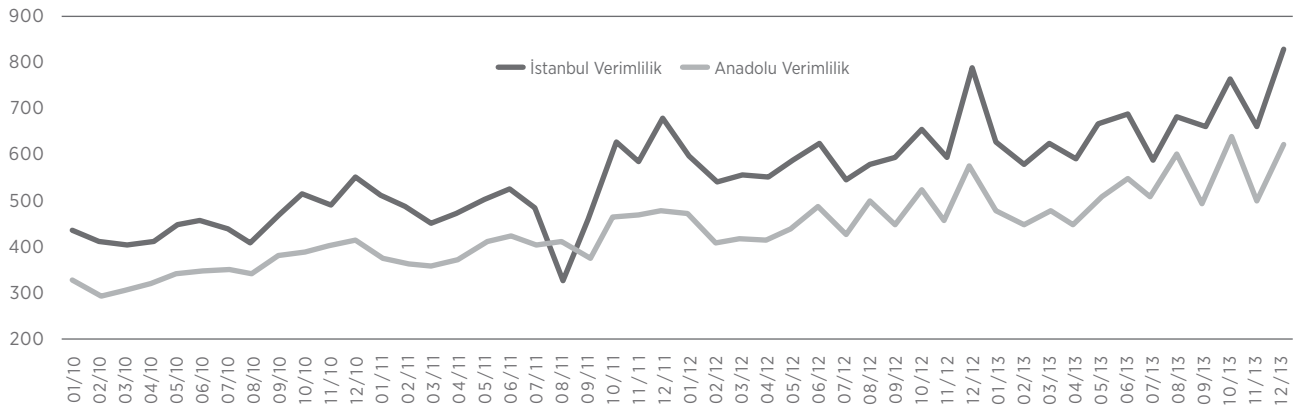


Kaynak: AYD

Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un kiralanabilir alan (GLA) büyüklükleri ağırlandırarak hesaplanmıştır.

AVM SAYISINDAKİ ARTIŞA PARALEL CİROLARDA ARTIŞIN SÜRMESİ SEKTÖRÜN İSTİKRARLI BÜYÜDÜĞÜNÜ GÖSTERİRKEN, METREKARE BAŞINA CİROLARDAKİ ARTIŞ DA VERİMLİLİĞİN YÜKSELDİĞİNİ ORTAYA KOYMAKTADIR.

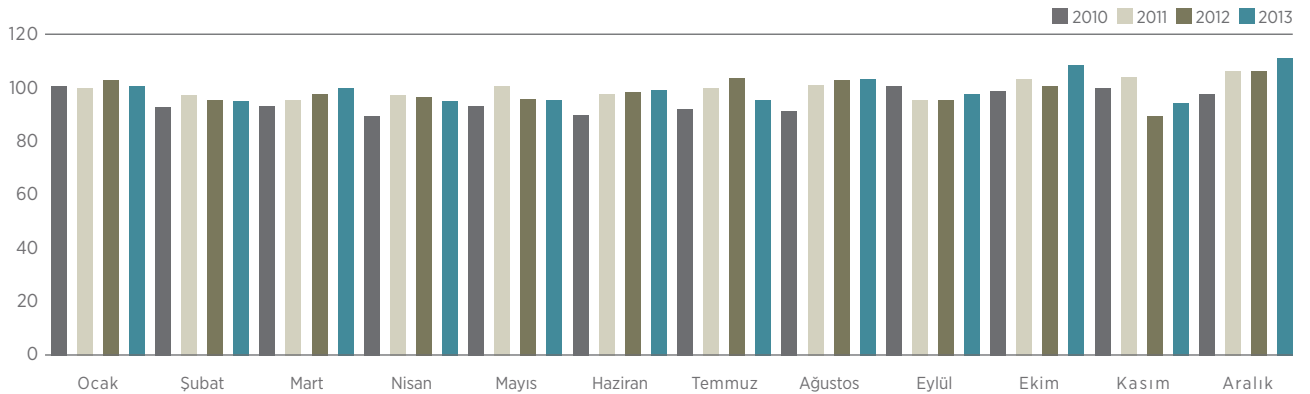
CİRO ENDEKSİ (TL/m²)



Kaynak: AYD

Ziyaretçi sayısı endeks değerinde, 2013 Aralık ayında, 2012 yılı aynı döneme göre %5'lik bir artış gözlenmiştir.

ZİYARETÇİ SAYISI ENDEKSİ



Kaynak: AYD

PROJELERİMİZ

Akasya Projesi

İstanbul-Anadolu yakasında yeni bir yaşam tarzı sunma iddiası ve trendleri belirleme hedefiyle geliştirilen Akasya Acıbadem Projesi, aynı zamanda SAF GYO'nun sektördeki farklı konumunu teyit eden bir prestij projesi olarak hayata geçirilmektedir.





Rozi Fabrika Binası

Rozi Fabrika Binası kiralanmış olup, üretim, depolama, lojistik ve idari bina olarak hizmet vermektedir. Binanın bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması ve sanayi bölgesi içerisinde yer alması değerini artıran etkenlerdendir.



Fecir İş Merkezi

Fecir İş Merkezi kiralanmış olup, depolama, lojistik, dağıtım ve idari bina olarak hizmet vermektedir. Binanın sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede bulunması ve anayola cepheli olması değerini artıran etkenlerdendir.



Altunizade BTS Binası

Altunizade BTS Binası kiralanmış olup, genel müdürlük binası ve mağaza olarak kullanılmaktadır. Bina merkezi bir lokasyonda, Boğaziçi Köprüsü bağlantı yoluna yakın bir konumda ve cadde üzerinde yer almaktadır.



Antalya BTS Binası

Antalya BTS Binası kiralanmış olup, depo ve mağaza olarak kullanılmaktadır. Binanın bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli ve çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması değerini artıran etkenlerdir.



Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)

Merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması sebebi ile söz konusu gayrimenkulün kiralama ve satış kabiliyeti oldukça yüksektir.

AKASYA ACIBADEM



AKASYA, KONUT-OFİS-ALİŞVERİŞ MERKEZİ KARMASINI YALIN VE ÇEVRE DOSTU BİR MİMARİ YAKLAŞIMLA SAKİNLERİYLE BULUŞTURMAKTADIR.

AKASYA ACIBADEM: “YENİ NESİL YAŞAM KOMPLEKSİ”

İstanbul-Anadolu yakasında yeni bir yaşam tarzı sunma iddiası ve trendleri belirleme hedefiyle geliştirilen Akasya Acıbadem Projesi, aynı zamanda SAF GYO’nun sektördeki farklı konumunu teyit eden bir prestij projesi olarak hayata geçirilmektedir.

Akasya, konut-ofis-alışveriş merkezi karmasını yalın ve çevre dostu bir mimari yaklaşımla sakinleriyle buluşturmaktadır. Üç etap halinde inşa edilen projenin ilk iki etabı olan Kuru ve Göl etaplarında konut blokları yer alırken, üçüncü ve son etap olan Kent etabında büyük bir alışveriş merkezi ve üzerinde rezidans/ofis bölümleri yer almaktadır.

Yaşam ve alışveriş kompleksi Akmerkez, Akbatı AVM gibi ödüllü projelere imza atan dünyaca ünlü mimarlar grubu DDG (Development Design Group) ve Ömerler Mimarlık tarafından tasarlanırken, Akasya Göl, Akasya Kuru, Akasya Kent konut/ofis bölümleri ise Mimarlar-Workshop tarafından tasarlanmıştır.

Toplam 600 milyon ABD doları tutarında yatırımla gerçekleştirilen Akasya Projesi’nin Kuru ve Göl etaplarında yer alan konutların büyük bölümü 2012 yılında teslim edilmiş ve bu iki etap yerleşime açılmıştır. 2013 yılında Akasyalılar, konfor ve imkanlarıyla şehrin içinde, doğasıyla ve çevre düzenlemesiyle adeta şehrin dışında huzurlu bir yaşama merhaba demişlerdir. Doğayla en barışık, en nefesli yaşam komplekslerinden biri olan Akasya’da 10.000 m²’lik yeşil alanı, 7.500 m² üzerine yerleşik gölleri ile doğaya ayrılan alan yaklaşık 57.000 m²’dir.

Proje Etabı	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alan (m ²)	Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Tamamlanma Durumu
Göl Etabı	463	66.310		98.663	Tamamlandı ve teslim edildi
Kuru Etabı	436	71.195		100.422	Tamamlandı ve teslim edildi
Kent Etabı	458	68.604	80.000	396.640	%85
Toplam	1.357	206.109	80.000	595.725	

Lokasyon:
İstanbul - Acıbadem



Akasya Projesi Kent Etabı
(Konut ve AVM)

Kapalı Alan (m²)

396.640

Satış Ekspertiz Değeri (TL)

1.830.057.379

Akasya Projesi Sosyal Tesis

Kapalı Alan (m²)

3.991

Satış Ekspertiz Değeri (TL)

15.083.210

Aylık Kira Ekspertiz Değeri

49.888

Akasya Projesi Göl ve Kuru Etabı - Kalan 6 Bağımsız Bölüm

Kapalı Alan (m²)

601

Satış Ekspertiz Değeri (TL)

3.703.681

Aylık Kira Ekspertiz Değeri

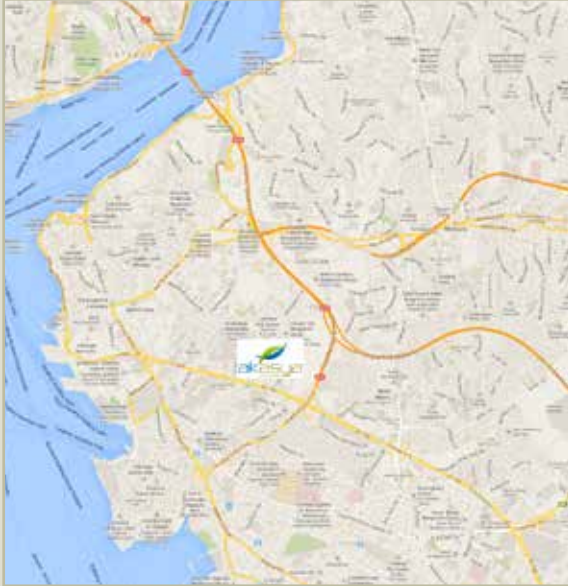
12.586

İSTANBUL ACIBADEM'DE ÖNEMLİ BAĞLANTI YOLLARININ KESİŞTİĞİ BİR NOKTADA 121.000 M²'LİK BİR ARSA ÜZERİNE İNŞA EDİLEN PROJE, MEVCUT KENT İÇİ ULAŞIM AĞINA ENTEGRE BİÇİMDE TASARLANMIŞTIR.

kolay ulaşım

AKASYA ACIBADEM,

- BOĞAZİÇİ KÖPRÜSÜ'NDEN 5 KM
 - KOZYATAĞI'NDAN 4 KM
 - SUADİYE'DEN 10 KM
 - FATİH SULTAN MEHMET KÖPRÜSÜ'NDEN 15 KM
- MESAFEDE BULUNMAKTADIR.



İstanbul Acıbadem'de önemli bağlantı yollarının kesiştiği bir noktada yer alan Akasya Projesi mevcut kent içi ulaşım ağına entegre biçimde tasarlanmıştır.

Projede, önceki dönemlerde teslim edilen konutlarla ilgili satış hasılatı teslimin gerçekleştiği dönemde Şirket gelir tablosuna yansımıştır. Bu iki etapta stoklarda kalan 6 adet konutun ekspertiz değeri toplamı 3.703.681 TL'dir.

Akasya Projesi'nde sosyal tesis binası olarak kullanılacak binanın mülkiyeti de SAF GYO'ya ait olup, toplam 3.991 m² kapalı alana sahip olan bu yapının bir kısmının da spor merkezi olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi planlanmaktadır. Söz konusu yapının 31.12.2013 itibarıyla satış ekspertiz değeri 15.083.210 TL, kira ekspertiz değeri ise aylık 49.888 TL'dir.

ŞEHRİN MERKEZİNDE VE ULAŞIMI ÇOK KOLAY

İstanbul Acıbadem'de önemli bağlantı yollarının kesiştiği bir noktada 121.000 m²'lik bir arsa üzerine inşa edilen proje, mevcut kent içi ulaşım ağına entegre biçimde tasarlanmıştır. Bu doğrultuda, projeye önemli oranda değer katan çevre yolu, Kartal-Kadıköy Metro hattı ve metrobüs hattı bağlantıları mevcuttur.

SAF GYO Akasya'ya ulaşımı kolaylaştırmak için 60 milyon ABD doları tutarında yol projesi gerçekleştirmiş, Marmaray, metro alt yapı bağlantıları ve tünel yatırımı yapmış, metrobüs bağlantısı, köprüler ve çevreyolları ile bağlantı yolları imalatı devam etmektedir. Tüm bu yol bağlantılarının yanı sıra, Akasya'daki otoparklara 3 farklı kottan giriş-çıkış sağlayan 7 tünel yatırımı yapılmıştır. Böylece, şehrin merkezindeki lokasyona ulaşımı kolaylaştırmak için özel sektörün en büyük yol yatırımlarından biri gerçekleştirilmiştir.

Akasya Acıbadem,

- Boğaziçi Köprüsü'nden 4 km (yaklaşık 5 dakikada)
- Kozyatağı'ndan 4 km (yaklaşık 5 dakikada)
- Suadiye'den 10 km (yaklaşık 7 dakikada)
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 15 km (yaklaşık 10 dakikada)

mesafede bulunmaktadır.

KENT ETABI İLE PROJE TAMAMLANIYOR.

Akasya Projesi Kent Etabı'nın inşaat çalışmaları hızla devam etmekte olup %85 oranında tamamlanmıştır. Bu etapta AVM bloğu ve satışa sunulan bağımsız bölümlerin inşaat maliyeti, çevre yolları ve altyapı işleri, Kadıköy Kartal Metrosu yaya bağlantı tüneli ve diğer her türlü maliyetle birlikte toplam maliyet 655 milyon TL olarak öngörülmektedir. Bu tutarın 553 milyon TL'lik kısmı 31 Aralık 2013 itibarıyla harcanmıştır.

Akasya Projesi'nin son etabı olan Kent Etabı'nda satışa sunulan 458 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir alanı 68.604 m²'dir. Söz konusu bağımsız bölümlerin 440 adedinin (65.559 m²) ön satışı gerçekleşmiş olup, toplam ön satış tutarı 469.681 milyon TL'dir (KDV dahil). Bu tutarın 403,7 milyon TL'lik bölümü 31.12.2013 tarihi itibarıyla tahsil edilmiş olup bilançomuzda ertelenmiş gelirler kısmında takip edilmektedir. Kalan kısım için müşterilerden alınan alacak senetlerinin ortalama vadesi ise 1,9 yıldır. İnşaat tamamlanıp bağımsız bölümler alıcılara teslim edildiğinde 443.234milyon TL (KDV hariç) ön satış tutarı net satış hasılatı olarak ilgili dönemin gelir tablosuna yansıtacaktır.

Akasya Kent Etabı'nın 31.12.2013 itibarıyla satış ekspertiz değeri 1.830.057.379 TL'dir.



Doğayla en barışık, en nefesli yaşam komplekslerinden biri olan Akasya'da 10.000 m²'lik yeşil alanı, 7.500 m² üzerine yerleşik gölleri ile doğaya ayrılan alan yaklaşık 57.000 m²'dir.



YENİ, SEÇKİN VE FARKLI BİR AVM

Akasya Projesi Kent Etabı'nda yer alan AVM bloğu 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olacaktır. 2014 yılı ilk çeyreğinde açılması planlanan AVM'nin, mevcut pazar koşulları çerçevesinde faaliyete geçmesi akabinde yaklaşık yıllık 57 milyon ABD doları kira gelirinden pazarlama ve genel giderler düşüldükten sonra net 45 milyon ABD doları kira geliri öngörülmektedir.

Akasya "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi" AVM'de, yaklaşık 250 adet mağaza ile dünyanın ve Türkiye'nin lider markaları, ülkenin en seçkin restoranlarını buluşturan yemek katları, sanat ve kültürel etkinlik alanları bulunacaktır. 2'si VIP ve 1'i IMAX olmak üzere toplam 15 adet sinema salonu yer alırken, çocuklara oynarken öğreten ve öğretirken eğlendiren dünyada çocuklara yönelik en büyük ve tek "edutainment" markası Kidzania, Türkiye'de ilk kez Akasya AVM'de 9.500 bin m²'lik bir alan üzerine kurulacaktır.



Akasya "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi" AVM'de, yaklaşık 250 adet mağaza ile dünyanın ve Türkiye'nin lider markaları, ülkenin en seçkin restoranlarını buluşturan yemek katları, sanat ve kültürel etkinlik alanları bulunacaktır.

EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ AKASYA PROJESİ KENT ETABI

Değerlenen Taşınmazın Türü	Proje
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1083 ada 68 parsel üzerinde yer alan AKASYA KENT Projesi'dir. Değerleme konusu taşınmaz; 929 adet bağımsız bölümden oluşması planlanan AKASYA KENT Projesi'dir. Proje kapsamında, bir alışveriş merkezi ve üzerinde yükselen bloklarda yer alan konut ve ofisler bulunmaktadır. Alışveriş Merkezi: 1 Bodrum + Zemin Kat + 3 Normal Kat A Blok: Zemin Kat + 40 Normal Kat B Blok: Zemin Kat + 15 Normal Kat
Arsa Alanı	42.799,76 m ²
Kapalı Kullanım Şekli (alanı)	TOPLAM: 396.639,92 m ² Alışveriş Merkezi: 324.458,87 m ² A Blok: 40.364,21 m ² B Blok: 31.816,84 m ²
Mevcut Kullanım Şekli	Değerlemesi yapılan taşınmaz halen bütünde ortalama %85 inşaat seviyesinde olup, inşaat devam etmektedir.
Taşınmazın İmar Durumu	1083 ada 68 numaralı parsel 18.03.1991 tasdik tarihli, Altunizade Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KASK:2,00 yapılaşma koşullarında h:serbest irtifada ayrık nizam ile avan proje kapsamında uygulaması yapılacak ticaret+turizm alanında, kısmen rekreasyon alanında kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer tespitinde, gelir kapitalizasyonu, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer, gelir yöntemi ile verilmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	30.12.2013
Tespit Edilen Değer	Değerleme konusu AKASYA KENT PROJESİNİN Mevcut inşaat tamamlanma oranına göre takdir edilen KDV hariç toplam değeri; 1.830.057.379-TL (Birmilyasekizyüzotuzmilyonelliyedibinüçyüzyetmişdokuz-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir

FAALİYET DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİLİK ARZ EDEN KONULAR

AKASYA ACIBADEM AVM KİRALAMALARI

09.01.2014 tarihinde SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Yönetim Kurulu üyeleri T.T.K. 390/4 uyarınca; Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesinde gerçekleştirdiği Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi'nde (08.07.2013, 01.11.2013, 07.11.2013, 28.11.2013 ve 18.12.2013 tarihli özel durum açıklamalarına konu olan ve yıllık 48.755.581 ABD doları + ciro kirası bedelle kiraya verilen 63.772 m² alana ilave olarak yer alan toplam 7.243 m² alanın yıllık 4.987.602 ABD doları + ciro kirası bedelle 21 farklı kiracıyla kira sözleşmesi imzalanmasına karar vermiştir.



EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ**ACIBADEM AKASYA PROJESİ GÖL VE KORU ETABI (6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) İLE SOSYAL TESİS**

Değerlenen Taşınmazın Türü	Değerleme konusu taşınmaz; 6 adet bağımsız bölüm ve sosyal tesis
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasıdır.
Arsa Alanı	• 1083 ada 67 parsel: 34.902,07 m² • 1341 ada 60 parsel: 24.137,18 m² • 1341 ada 64 parsel: 4.637,08 m²
Kapalı Kullanım Şekli (alanı)	60 parsel üzerinde: 100.422 m ² 64 parsel üzerinde: 3.991 m ² 67 parsel üzerinde: 98.663 m ²
Mevcut Kullanım Şekli	Değerleme konusu taşınmazlardan Akasya Göl ve Akasya Koru etaplarında yer alan 6 adet dairenin halihazırda iç dekorasyon çalışmaları tamamlanmamış olup sosyal tesis binası halihazırda spor tesis amacıyla kullanılmak üzere düzenlenmektedir.
Taşınmazın İmar Durumu	1341 ada 60 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KASK: 1,00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. 1083 ada, 67 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KASK: 1,00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Değerleme konusu 64 no.lu parsel ise aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	64 no.lu parsel üzerinde bulunan sosyal tesis için nihai değer, maliyet yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2013
Tespit Edilen Değer	Toplam Değer, KDV hariç: 18.786.891 TL (Onsekizmilyonyediyüzseksenaltıbinsekizyüzdoksanbir-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

ROZİ FABRİKA BİNASI

Kocaeli İli Gebze İlçesi'nde yer alan bina 69.907 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 30.202 m² kapalı alana sahiptir. Bina SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'ye kiralanmış olup, üretim, depolama, lojistik ve idari bina olarak hizmet vermektedir.

Zemin, ara kat ve bir normal kat olmak üzere toplam üç kat üzerine inşa edilen binanın bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması ve sanayi bölgesi içerisinde yer alması değerini artıran etkenlerdendir. 31.12.2013 itibarıyla, binanın ekspertiz satış değeri 44.000.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 286.919 TL'dir.



EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ

Değerlenen Taşınmazın Türü	Bina (Fabrika Binası)
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 no.lu parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
Taşınmazın İmar Durumu	Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 177 ada 15 parsel no.lu taşınmaz 12.07.2005 tarih ve 950 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmakta olup Emsal: 0,75'tir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup tüm yöntemler birbirini desteklemektedir. Nihai değer, bu aralıkta yer alan yuvarlatılmış bir değer olarak verilmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2013
Tespit Edilen Değer	Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri 44.000.000 TL (KDV hariç) (Kırkdörtmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç aylık kira değeri 286.919 TL olarak takdir edilmiştir.

Lokasyon:

Kocaeli - Gebze



Kapalı Alan
(m²)

30.202

Satış Ekspertiz Değeri
(TL)

44.000.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri
(TL)

286.919

FECİR İŞ MERKEZİ



İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde yer alan bina 10.187 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 19.836 m² kapalı alana sahiptir. Özgür Beynelminel Nakliyat A.Ş.'ye kiralanmış olup, depolama, lojistik, dağıtım ve idari bina olarak hizmet vermektedir.

İki bodrum kat, bir zemin kat ve bir normal kat olmak üzere toplam dört kattan oluşan binanın sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede bulunması ve anayola cepheli olması değerini artıran etkenlerdendir. Binanın ekspertiz satış değeri 19.500.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 138.850 TL'dir.

EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ

Değerlenen Taşınmazın Türü	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 numaralı parsel üzerinde yer alan bina (iş merkezi) niteliğine sahip gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
Arsa Alanı	10.187 m ²
Kapalı Kullanım Şekli (alanı)	19.836 m ²
Mevcut Kullanım Şekli	Bina lojistik, depolama ve dağıtım merkezi olarak kullanılmakta olup (-2. ve kısmen -1.bodrum katlar), üst katlar burada yer alan lojistik firmalarının ofisleri olarak kullanılmaktadır. Binada toplam 2 ayrı firma faaliyet göstermektedir.
Taşınmazın İmar Durumu	08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy 2.Etap Sanayi Bölgesi İmar Planı kapsamında, demir yolu güzergahında, KASK: 1,50, TAKS: 0,60 H:Serbest, max 3 kat ve yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Nihai değer maliyet yöntemi lehine uyumlaştırılarak takdir edilmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	26.12.2013
Takdir Edilen Satış Değeri	19.500.000 TL (KDV hariçtir.)
Takdir Edilen Kira Değeri	138.850 TL/ay

Lokasyon:

İstanbul - Arnavutköy



Kapalı Alan
(m²)

19.836

Satış Ekspertiz Değeri
(TL)

19.500.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri
(TL)

138.850

ALTUNİZADE BTS BİNASI

İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mahallesi'nde yer alan bina 1.586 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 3.454 m² kapalı alana sahiptir. Bina Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'ye kiralanmış olup, genel müdürlük binası ve mağaza olarak kullanılmaktadır.

Bodrum kat, zemin kat ve asma kattan oluşan bina merkezi bir lokasyonda, Boğaziçi Köprüsü bağlantı yoluna yakın bir konumda ve cadde üzerinde yer almaktadır. Binanın ekspertiz satış değeri 10.610.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 82.896 TL'dir.



EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ

Değerlenen Taşınmazın Türü	İşyeri
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 2 ada 6 no.lu parselde kayıtlı olan binanın piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
Taşınmazın İmar Durumu	Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planına göre hmax: 9,50 m, taks: 0,35, kaks: 0,75 yapılaşma koşullarında "Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi" ve kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup, tüm yöntemler birbirini desteklemektedir. Nihai değer, her üç yöntemin ortalaması rakamsal olarak yuvarlatılarak verilmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2013
Tespit Edilen Değer	Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan üç yöntemin ortalaması alınmıştır. Taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç -10.610.000.-TL takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri 82.896 TL olarak takdir edilmiştir.

Lokasyon:

İstanbul - Altunizade



Kapalı Alan
(m²)

3.454

Satış Ekspertiz Değeri
(TL)

10.610.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri
(TL)

82.896

ANTALYA BTS BİNASI

Antalya İli Kepez İlçesi'nde yer alan bina 3.712 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 4.230 m² kapalı alana sahiptir. Bina Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'ye kiralanmış olup, depo ve mağaza olarak kullanılmaktadır.

Bodrum kat, zemin kat ve asma kattan oluşan binanın bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli ve çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması değerini artıran etkenlerdir. Binanın ekspertiz satış değeri 5.690.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 39.128 TL'dir.



EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ

Değerlenen Taşınmazın Türü	Bina
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Antalya İli Kepez İlçesi Koyunlar Köyü 25029 Ada 13 Parselde Yer Alan 3.712,00 m ² Arsa Taşınmaz üzerinde Bizim Market Toptan Satış Mağazası bulunmaktadır.
Taşınmazın İmar Durumu	25020 Ada 13 Parsel Kepez Belediye Meclisinin 04.03.2010 tarihli meclis kararı ile onanan 1/1000 ölçekli imar planına göre ayrık nizam, Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olup Emsal: 0,80, serbest kat uygulaması bulunmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Nihai değer maliyet yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2013
Tespit Edilen Değer	Değerleme konusu taşınmazın değeri, KDV hariç toplam rayiç değer; 5.690.000-TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam yıllık kira değeri 469.530 TL olarak takdir edilmiştir.

Lokasyon:

Antalya - Kepez



Kapalı Alan
(m²)

4.230

Satış Ekspertiz Değeri
(TL)

5.690.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri
(TL)

39.128

MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ

(6 BAĞIMSIZ BÖLÜM)

İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan bina Mecidiyeköy Yolu Caddesi üzerinde, Taksim-Hacıosman metrosu, bankalar, iş merkezleri ve AVM'lerin yer aldığı, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgede yer almakta olup, Trump Towers'a komşu durumdadır.

Binanın 13. katında yer alan 124, 125, 126, 127, 128, 129 numaralı bölümler Şirket mülkiyetindedir. Söz konusu bağımsız bölümlerin toplam alanı 418 m² olup, ofis olarak kullanılmaktadır. Cari dönemde ekspertiz değeri 822.800 TL olan 139 no.lu bağımsız bölüm 998.500 TL'ye satılmıştır.

Merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması sebebi ile söz konusu gayrimenkulün kiralama ve satış kabiliyeti oldukça yüksektir. SAF GYO'ya ait olan 6 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değeri 1.483.900 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 10.032 TL'dir.



EKSPERTİZ RAPORU ÖZETİ

Değerlenen Taşınmazın Türü	6 adet büro
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	2013 ada 85 no.lu parselde kayıtlı, 2.669,00 m ² alana sahip arsa üzerinde konumlu olan binada bulunan 6 adet bağımsız bölüm
Taşınmazın İmar Durumu	Konu taşınmazın bulunduğu parsel 24.06.2006 tescil tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çerçevesi Uygulama Planı" kapsamında 'Konut+Ticaret' alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer tespitinde, gelir kapitalizasyonu ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2013
Tespit Edilen Değer	Taşınmazların toplam satış değeri KDV hariç 1.483.900 TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV hariç 10.032 TL olarak takdir edilmiştir.

Lokasyon:

İstanbul - Mecidiyeköy



Kapalı Alan
(m²)

418

Satış Ekspertiz Değeri
(TL)

1.483.900

Aylık Kira Ekspertiz Değeri
(TL)

10.032

İŞTİRAKİMİZ



OTTOMAN GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

SAF GYO toplam sermayesi 74 milyon TL olan Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %10 oranında hissedarı durumundadır. Ottoman Gayrimenkul'ün diğer hissedarları ise %50 sermaye payı ile Barwa International Company, %24,9 sermaye payı ile Sinpaş GYO, %15 sermaye payı ile Eksim Dış Ticaret A.Ş. ve %0,1 sermaye payı ile Halit Serhan Ercivelek'tir.

Ottoman Gayrimenkul 12 Eylül 2007 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan, 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. Söz konusu arsa imar uygulamaları sonrası 13.534 m² olarak tescil edilmiştir. Marmara Denizi Bakırköy sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul tarafından Ottomare Suites isimli bir gayrimenkul projesi geliştirilmektedir. 2010 yılı Ekim ayında inşaat ruhsatı alınan projede 41.734 m²'lik satılabilir alana sahip 354 apart ünite ve 6 adet ticari bölüm yer almaktadır. Projenin ön satışları %95 oranında tamamlanmış olup, inşaatı hızlı bir şekilde devam etmektedir.

%10

SAF GYO TOPLAM SERMAYESİ
74 MİLYON TL OLAN OTTOMAN
GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT VE
TİCARET A.Ş.'NİN %10 ORANINDA
HİSSEDARI DURUMUNDADIR.

KURUMSAL YÖNETİM



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

RİSK YÖNETİM ORGANİZASYONU, TANIMI VE YÖNETİMİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Ekrem Pakdemirli'nin başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Yalçın Öner ile görevini icra etmektedir. Komite, Şirket'in içsel ve dışsal olarak karşılaştığı veya karşılaşılabilecek mevcut ve potansiyel riskleri tanımlamakta ve değerlendirmektedir.

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

İÇ KONTROL

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

Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi ve iç kontrol sisteminin etkinliğinin sağlanmasına yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Denetim Komitesi oluşturulmuştur. Denetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Yalçın Öner'in başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Pakdemirli ile görevini icra etmektedir. Denetim Komitesi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin sağlıklı olarak yürütülmesinden sorumludur. SAF GYO İç Denetim Birimi, Şirket'in operasyonel, finansal ve uygunluk açısından periyodik olarak iç kontrol sisteminin işleyişini kontrol etmekte ve raporlamalarını Denetim Komitesi'ne sunmaktadır. Yönetim Kurulu, Şirket'in karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamış olup periyodik olarak değerlendirmekte ve yönetmektedir. İç kontrol sistemi, aşağıda yer alan süreçleri içermektedir:

- Şirket tarafından yazılı bir iç kontrol sistemi oluşturulmuştur.
- Bütçe ve fiili durum sürekli karşılaştırılarak sapmalar konusunda tedbir alınmaktadır.
- Denetim Komitesi ve yöneticilerin periyodik olarak yaptıkları toplantıların yanı sıra acil ve önemli hususlar söz konusu olduğu durumlarda da ivedi olarak toplanmaktadır.

- Organizasyon yapısında yetki ve sorumlulukların ve işlemlerin yürütülmesi ile ilgili yetkililer açıkça tanımlanmıştır.
- Yatırımlar ve finansal anlamda temel riskler periyodik olarak değerlendirilmekte ve sistematik olarak yöneticiler ve sorumlu çalışanlarca izlenmektedir.
- Birim sorumluları kendi sorumluluk alanları ile ilgili olarak iç kontrol sisteminin etkinliğinin izlenmesinden sorumludur. Yönetim Kurulu, iç kontrol sisteminin etkinliğini mali tabloların onaylandığı gün dahil olmak üzere yıllık olarak ölçümlemektedir. Yönetim Kurulu, iç kontrol sisteminin etkinliğinin izlenmesi çalışmasını aşağıdaki süreçler uyarınca yapmaktadır:
- Denetim Komitesi tarafında hazırlanan iç ve dış denetim çalışma planının gözden geçirilmesi
- Denetim Komitesi'nin yöneticiler ile birlikte belirlediği mevcut ve potansiyel risklerin incelenmesi ve yöneticilerle tartışılması
- İç kontrol sisteminin zafiyetleri ile ilgili olarak iç ve dış denetim tarafından hazırlanacak raporların değerlendirilmesi ve yöneticilerle tartışılması

BAĞIMSIZ DENETİM

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

- Denetim Komitesi tarafından bağımsız denetim firmasına bağımsızlık analizi yapılması,
- Bağımsız denetim firmasının seçimi ve alınacak hizmetler için Denetim Komitesi'nin onay vermesi,
- Sonuçların Yönetim Kurulu onayıyla Genel Kurul'a sunulması, Genel Kurul onay kararı vermediği takdirde bağımsız denetim firmasının sözleşmesi feshedilmektedir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

SAF GYO, kamuyu aydınlatma faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kanunu, Borsa İstanbul düzenlemeleri ile ilgili mevzuat çerçevesinde yürütmeye azami önem vermektedir.

Şirketimiz aşağıda sayılan bilgi verilecek menfaat sahiplerine Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere bilgilerin zamanında, doğru, anlaşılabilir, eksiksiz ve kolay ulaşılabilir bilgi edinmelerini sağlamak amacıyla bilgilendirme politikası oluşturmuştur.

Şirketimiz, kamuyu aydınlatma konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatı'na, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili diğer mevzuata ve Sermaye Piyasası Kanunu ile Borsa İstanbul düzenlemelerine uyar.

Ayrıca, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesinde hayata geçirilmesine azami gayret gösterir. Yönetim Kurulumuz, kamunun aydınlatılmasıyla ilgili olarak hazırladığı bilgilendirme politikasını Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunar ve kamuya açıklar.

Bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri Yönetim Kurulu'nun onayından geçtikten sonra Genel Kurul'un bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır.

SORUMLULUK

Bilgilendirme politikasının takibinden, gözden geçirilmesinden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Pay Sahipleri İlişkiler Birimi, bilgilendirme politikasını gözetmek ve takip etmekle sorumludur.

KAPSAM

Şirket bilgilendirme politikası çerçevesinde bilgi verilecek menfaat sahipleri ve kuruluşlar şunlardır;

- Mevcut yatırımcılar
- Potansiyel yatırımcılar
- Menfaat sahipleri
- Düzenleyici kuruluşlar
- Kamuoyu

BİLGİLENDİRME ARAÇLARI

Bilgilendirme politikası aşağıda yer alan araçlar vasıtasıyla gerçekleştirilir.

- Web sitesi
- Yatırımcılara yönelik toplantılar
- Medya ve basın açıklamaları
- Ticaret Sicili Gazetesi, diğer gazeteler vasıtasıyla yapılan duyurular (İzahname, sirküler, Genel Kurul çağrısı vb.)
- Haber kanalları (Reuters, AP, Bloomberg, Foreks vs.)
- Elektronik posta, mektup vs. gibi iletişim araçları
- Telefon, Faks vs.

BİLGİLENDİRME KAPSAMINDAKİ KONULAR

Yapılacak bilgilendirmeler aşağıda yer alan hususları kapsar.

- Yıllık faaliyet raporu, mali tablolar ve dipnotları, bağımsız denetim raporu ve kâr dağıtım politikası; internet sitesi ve diğer dağıtım organları vasıtasıyla yatırımcılara, kamuya, menfaat sahiplerine ve düzenleyici kuruluşlara zamanında ve doğru bir şekilde ulaştırılır.
- Genel Kurul'a ilişkin her türlü bilgi Genel Kurul'dan en az üç hafta önce Şirket merkezi ve şubelerinde incelemeye açık tutulur ve internet ile kamuya duyurulur.
- Her 3, 6, 9, 12 aylık dönemlerde mali tablolar ve bağımsız denetim raporu ve ara dönem faaliyet raporu internet yolu ile kamuya duyurulur.
- SPK'nın "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca kamuoyuna açıklanması gerekli özel durumların gerçekleşmesi durumunda bu konuya ilişkin özel durum açıklamaları Borsa İstanbul'a gönderilir ve web sitesinde yayınlanır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

- Yönetim Kurulu Üyelerinin basın ile yapacağı görüşmeler Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından planlanır ve organize edilir. Tebliğe göre, Şirket'in hisse senedi değerini önemli ölçüde etkileyebilecek gelişmeler söz konusu olduğunda yapılacak açıklamalar aşağıda yer alan bilgi vermeye yetkili kişiler tarafından yapılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni uygulayıp uygulamadığına ilişkin uyum raporuna; uygulayamadığı konularda bu hususlara ve gerekçelerine yıllık faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer verir.
- Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan kâr dağıtım politikası kamuya açıklanır. Bu politika Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve faaliyet raporunda da yer alır. Oluşturulan etik kuralları bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya açıklanır. Geleceğe yönelik Şirket faaliyetlerinde önemli etkileri bulunması beklenen gelişmeler, bilgilendirme politikası kapsamında açıklanır.
- İçeriden öğrenenlerin ticaretine ilişkin bilgiler bilgilendirme politikası kapsamında açıklanır. İnternet sitesi bilgilendirmede aktif olarak kullanılır, periyodik güncellemeler yapılır.

BİLGİ VERMEYE YETKİLİ KİŞİLER

Yukarıda yer alan kamuya yapılan açıklamalar dışında talep edilen bilgilerle ilgili olarak açıklama yapmaya yetkili kişiler bilgi talebinin düzeyine göre Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Genel Müdür, Mali İşler Müdürü, Sermaye Piyasaları Koordinatörü, Pay Sahipleri İlişkiler Birimi tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir.

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

Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak kârın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kâr dağıtımı yapılmamaktadır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilmektedir.

Kâr dağıtımı nakit şeklinde ise ilgili hesap dönemini izleyen en geç beşinci ayın sonuna kadar, bedelsiz hisse şeklinde ise en geç altıncı ayın sonuna kadar tamamlanmaktadır. Kâr dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kâr payının dağıtılmasında Ana sözleşmenin 30. Maddesi çerçevesinde, Şirket kâr dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kâr, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar esas alınmaktadır.

SOSYAL SORUMLULUK POLİTİKASI

SAF GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. SAF GYO'nun geliştirmekte olduğu konut projelerinde bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir. Ayrıca Akasya Kent etabında Breeam sertifikasına sahip olacak konutlar ve AVM inşa etmektedir. SAF GYO, sosyal sorumluluk bilinci çerçevesinde Akasya Acıbadem Projesi'nin Acıbadem semtine getireceği trafik yükünü hafifletmek üzere yaklaşık 11 km. yol inşaatı devam ederken, 420 metrelik Kartal-Kadıköy metro hattının Ünalın istasyonu bağlantı tüneline büyük ölçüde tamamlayarak kullanıma açmıştır.

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında Yönetim Kurulu'nun onayıyla Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen esaslar dâhilinde genel bütçeye dahil dairelere katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere, tüm kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına faaliyette bulunan özel kuruluşlara, bakanlar kurulunca vergi muafiyeti tanınan Vakıflara, kamu menfaatlerine yararlı sayılan derneklere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara aynı veya nakdi olarak yardım ve bağışta bulunabilir. Şirket, her yıl olağan genel kurul toplantılarında ortaklara, ilgili yılda gerçekleşen bağış ve yardımlara ilişkin açıklayıcı bilgi sunar.

ETİK İLKELER

SAF GYO; Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan, Genel Kurul'un bilgisine sunulan ve bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya açıklanan aşağıdaki etik kurallara bağlı olarak her türlü faaliyetlerinin yürütülmesinde şeffaflık, dürüstlük ve sorumluluk ilkelerinin ışığı altında hareket etmektedir.

Etik ilkelere yönelik olarak meydana gelecek aykırılıklarda "Kurumsal Yönetim Komitesi" görev yapacaktır.

PAY SAHİPLERİ

- SAF GYO; sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her hissedarına aynı değeri verir.
- Şirket; pay sahiplerinin yatırımlarını en verimli şekilde yönetmeyi hedefler.
- SAF GYO; Şirket'in kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konularda güncellemeleri en hızlı şekilde sağlayarak pay miktarına bakılmaksızın her hissedarının bu bilgiye doğru zamanda ve en az maliyetle ulaşmasını sağlar.

ÇALIŞANLAR

- Şirket ve çalışanları kanunlara, mevzuata ve Şirket içi düzenlemelere uygun hareket eder.
- Her türlü ilişkide etik değerler gözetilerek hareket edilir.
- Şirket ve çalışanlar her türlü çıkar çatışmasının önlenmesinde azami özeni gösterir.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- SAF GYO, herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalmasını ya da benzer rahatsızlıkları vermesini kabul etmez.
- SAF GYO, Şirket'te her çalışanın önerisini, organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına bir fırsat olarak görür.
- SAF GYO, her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesini sağlar.

- SAF GYO, herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesini ya da benzer rahatsızlıkları vermesini kabul etmez.
- SAF GYO, çalışanlarının Şirket'in adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Tekliflere, ihale hazırlıklarına veya sözleşme görüşmelerine katılan ilgili SAF GYO çalışanları, verdikleri tüm ifadelerin, yazışmaların ve beyanların doğru ve gerçek olmasından Şirket yönetimine karşı sorumludur.

MÜŞTERİLER

- SAF GYO, müşterilerine zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunmaz.
- SAF GYO, müşterilerinin veya tedarikçilerinin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurup anlaşma yapmaz.
- SAF GYO, satış ve pazarlama faaliyetlerinde yanlış, yalan ya da aldatıcı reklam vermez, yalan beyanda bulunmaz.

TEDARİKÇİLER - RAKİPLER

- SAF GYO, menfaat sahipleri ile kurduğu ilişkilerinin uzun vadeli ve güven esaslı olmasını amaçlar.
- SAF GYO, basında rakipleri ve onların yöneticileri aleyhine isim vererek olumsuz beyanatta bulunmaz.
- SAF GYO, yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurup anlaşma yapmaz.
- SAF GYO, diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, hiçbir zaman etik olmayan veya yasadışı yollara başvurmaz, çalışanlarının bu yollara başvurmalarını engeller. Ancak, şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklam, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görmez.

YASAL KURUMLARLA İLİŞKİLER

- SAF GYO, hizmet alırken ve hizmet sunarken ilgili tüm mevzuata (yasa, tüzük, yönetmelik vb.) ve etik ilkelere uygun hareket eder.
- SAF GYO, tüm faaliyet ve işlemlerini yürütürken, kamu kurum ve kuruluşlarına, sivil toplum örgütlerine ve siyasi partilere herhangi bir menfaat beklentisi olmaksızın eşit mesafede durur.

KAMUYU AYDINLATMA

- Şirket Bilgilendirme Politikası'nda yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- SAF GYO, Şirket'in kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konularda ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde teminini ve güncellemesini sağlar.
- Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içinde bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuoyu ile paylaşılır.

SOSYAL SORUMLULUK

- SAF GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- SAF GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- SAF GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- SAF GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

BİLGİLERİN GİZLİLİĞİ

- SAF GYO, tedarikçilerinin, müşterilerinin, çalışanlarının ve iş başvurusu yapan adayların bilgilerini (ticari, kişisel vb.) gizler, korur.

HEDİYE ALINIP VERİLMESİ

- SAF GYO, ilişkide bulunduğu şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler vermez, bu gibi hediyeleri kabul etmez.

YÖNETİM KURULU

- Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez, maddi menfaat kabul etmez ve herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- Yönetim Kurulu Üyeleri Şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

SAF GYO Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplerin uygulanması için 2013 yılı içinde azami özeni gösterme gayreti içinde olmuş ve bu çerçevede Kurumsal Yönetim Komitesi 20.12.2013 tarihli kurumsal yönetim uygulamalarının değerlendirilmesine ilişkin olumlu raporunu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayret gösterilmektedir. Zorunlu olmayan ilkelerden Şirketimiz tarafından uygulanamayanlar ile ilgili açıklamalar 2013 yılı Kurumsal Uyum Raporu'nun ilgili bölümlerinde yer almaktadır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

Şirketimizin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi 2009 yılı içinde resmi olarak kurulmuş olup, bu birimin yöneticiliğini Mehmet Serhan Kolaç üstlenmiş olup, iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Mehmet Serhan Kolaç
Genel Müdür Yardımcısı
E-posta : serhan.kolac@safgyo.com
Tel : (216) 325 03 72
Faks : (216) 340 69 96

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte Borsa İstanbul, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,

- Genel Kurul Toplantısı'nın yürürlükteki mevzuata, Ana Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlar,
- Genel Kurul Toplantısı'nda, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlar,
- Oylama sonuçlarının kaydını tutar ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlar,
- Mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetir.

2013 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. 2013 yılı faaliyet dönemi içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan 60 adet soruya Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

3. PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirket esas sözleşmesinde bilgi alma ve inceleme hakkını kısıtlayan veya ortadan kaldıran bir hüküm yer almamakta, ayrıca şirket organlarından herhangi biri tarafından alınmış bu sonucu doğuracak herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Dönem içinde Şirketimize ulaşan bilgi talepleri, ağırlıklı olarak Şirketimizin yatırımlarına ilişkin olup sözlü olarak gerçekleşmiştir. Pay sahiplerinin, ticari sır niteliğindeki bilgiler ile henüz kamuya açıklanmamış içsel bilgiler hariç olmak üzere, her türlü bilgi talebi en hızlı şekilde cevaplandırılmaktadır. 2013 yılı içinde pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Şirket Genel Müdürü ile görüşülerek Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından yanıtlanmıştır.

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, yıllık faaliyet raporlarında, özel durum açıklamalarında ve Şirketimiz web sitesi aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Bilgi alma haklarının genişletilmesi amacıyla yönelik olarak, haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilginin en hızlı ve kolay şekilde pay sahiplerinin kullanımına sunulması için Şirketimizin web sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

Şirketimizin ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir.

Şirketimizin 2013 yılında gerçekleşen genel kurul toplantısında özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. GENEL KURUL TOPLANTILARI

Şirketimizin 2012 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 31.7.2013 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu toplantıya dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Davet Şekli ve Tarihi

Genel kurul toplantısına ilişkin duyuru 05.07.2013 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirketimiz internet sitesinde (www.safgyo.com) ilan edilmiştir. Toplantının yeri, günü, saati, gündemi ve vekâletname örneklerini içeren toplantı davetleri sırasıyla, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 08.07.2013 tarih ve 8358 sayısında, Dünya Gazetesi'nin 8 Temmuz 2013 tarihli Türkiye baskısında ilan edilmiştir. Ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse senedi tevdi ederek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı gün ve gündemi iadeli taahhütlü mektupla süresi içerisinde yapılmıştır.

Genel Kurul Öncesinde Sunulan Bilgiler

Genel kurul gündemi, vekâlet formu örneği, yönetim kurulu faaliyet raporu ile denetim kurulu raporu, bağımsız denetim raporu, finansal tablolar, kar dağıtımına ilişkin teklif, esas sözleşme tadil metni tasarısı ile gündem maddelerine ilişkin zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı

bilgilendirme notu, toplantıdan 21 gün önce kanuni süresi içinde Şirket merkezimizde ve www.safgyo.com adresindeki Şirket internet sitesinde hissedarlarımızın incelemesine sunulmuştur. Söz konusu bilgi ve belgeler ayrıca Şirketimizin gene merkezinde pay sahiplerinin incelemelerine açık tutulmuştur.

Gündem

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilmiş ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir. Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna özen gösterilmiştir. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlemleri, şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi hususunda genel kurulda bilgi verilmiştir.

Katılım

Pay sahiplerinin katılımını arttırmak amacıyla, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmamak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlamak amacıyla pay sahiplerine genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılıma imkanı sağlanmıştır. Genel kurul toplantısında Şirketimizin sermayesini temsil eden 886.601.669 TL nominal tutarlı paylardan 769.602.001 TL nominal tutarlı kısmı (%86,8) katılmıştır. Genel kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.

Bağış ve Yardımlar, Soru Sorma Hakkı ve Gündem Önerisi

Genel Kurul toplantısında dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili olarak ayrı bir gündem maddesi ile pay sahiplerine bilgi verilmiş, yönetim kurulunca önerilen bağış ve yardım politikası genel kurulun onayına sunulmuş ve genel kurulca kabul edilmiştir. Diğer yandan pay sahipleri tarafından ilave gündem önerisinde bulunulmamış ve soru sorma hakları kullanılmamıştır.

Toplantı Sonuçları

Genel kurul toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi kamuyu aydınlatma platformu ve Şirketimizin internet sitesinde duyurulmuş, ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13.08.2013 tarih ve 8382 sayısında da ilan edilmiştir.

5. OY HAKLARI VE AZLIK HAKLARI

Şirketimiz esas sözleşmesinde herhangi bir pay sahibine tanınmış bir oy hakkı imtiyazı bulunmamaktadır, genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Şirketimizin herhangi bir şirketle karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Ana sözleşmede, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana sözleşmede birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir bir düzenleme bulunmamaktadır. Pay sahipleri oy haklarını genel kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin ana sözleşmede düzenleme bulunmamaktadır.

6. KÂR PAYI HAKKI

Şirketimizin benimsediği kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda ve Şirketimizin internet sitesinde yer verilmiş olup Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ana sözleşmede kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Yönetim Kurulu rapor tarihi itibarıyla temettü ödemesine ilişkin bir karar almamıştır.

7. PAYLARIN DEVRİ

SAF GYO hisseleri A ve B grubu hisselerden oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

SAF GYO'nun benimsediği bilgilendirme politikasına faaliyet raporunda yer verilmiş olup söz konusu politika Şirket'in internet sitesi olan www.safgyo.com adresinden kamuya duyurulmuştur. Bilgilendirme politikasının yürütülmesinden Şirketin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Mehmet Serhan Kolaç sorumludur. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde "Kamuyu Aydınlatma Platformu" (www.kap.gov.tr) ve şirketin internet sitesinde kamunun kullanımına sunulmaktadır.

2013 yılı içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 49 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar arasında ertelenmiş, zamanında yapılmamış olan bir özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ

SAF GYO, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için www.safgyo.com adresli internet sitesini hem Türkçe hem de İngilizce olarak aktif olarak kullanmaktadır. Şirket internet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

10. FAALİYET RAPORU

Şirketimizin faaliyet raporlarında, mevzuatta ve kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir.

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için gerekli her türlü önlem alınmış olup, Şirketimizin sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileriyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumlar Şirket web sayfasında sürekli olarak güncellenmektedir. Şirketimizin Faaliyet Raporunda da yer verdiği sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileri ile hizmet aldığı diğer kişi/kurumlar aşağıda sunulmuştur.

İÇERİDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ*

Adı Soyadı	İdari Sorumluluğu	Görevi
Abdulkadir ÇELİK	Evet	Saf GYO A.Ş. Satış Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı
Abdullah ÇAKAR	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Proje Müdürü
Abdullah TİVNIKLI	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Abdullah TOPBAŞ	Hayır	Yıldız Holding Yönetim Kurulu Asistanı
Adem ÇETİNKAYA	Hayır	M&A İş Geliştirme Müdürü
Ahmet ÖZOKUR	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet N. GÖRPEOĞLU	Evet	SAF GYO A.Ş. Yatırımcı ilişkileri Sorumlusu
Ali Anıl KÜTÜK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Vergi Müdürü
Ali Osman ÇAY	Hayır	Yıldız Holding Yönetim Kurulu Başkanı Asistanı
Avni ÇELİK	Evet	Yönetim Kurulu Başkanı
Aysun Leyla ESMERGÜL	Evet	Genel Müdür Asistanı
Ayşegül ÖZFINDIK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Uzman Avukat
Ayyüce BAŞTAN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İşlemler Müdürlüğü-Memur
Babür Kaan ŞENER	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetim Müdürü
Bahar ERBENGİ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İletişim Direktörü
Barış ÖNER	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli Hukuk Müşaviri
Bayram EROL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetim Müdürü
Burak ÖZTÜRK	Hayır	Denetçi
Burak SÖYLEMEZ	Hayır	Akkök Holding Finansal Kontrolörü
Caner ÖZDURAK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme Bölümü Yöneticisi
Cem KÜTÜK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı ilişkileri Uzmanı
Cemalettin TURAN	Hayır	Denetçi - YMM
Cihangir ÇİMENÖĞLU	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Duygu HOÇALAR	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Ekrem PAKDEMİRLİ	Evet	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Emir ERÇEL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Emrah EBEPERİ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Emre ŞAHSUVAROĞLU	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Başkanı
Erdem SARI	Hayır	Bilgi Teknolojileri Denetçisi
Ergin CAN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Evren BAYRAKTAROĞLU	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Fatih KARACA	Hayır	Finansal Kontrol Uzmanı
Fatma SELCUK	Hayır	Saf GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Fatma Buket UĞUR HASSER	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Gamze YAVUZ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülşay Çuğu BAL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü

Gülnidan AKMANOĞLU	Hayır	Denetçi
Günseli ÇAKMAKÇI	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Hafize Nurtaç ZİYAL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı ilişkileri Genel Müdürü
Halil Cem KARAKAŞ	Hayır	Denetim Komitesi Üyesi
Hande SÜZER	Hayır	Denetçi
Hasan KILIÇ	Hayır	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi
Hasan Rıza BAYAR	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Hüseyin Avni METİNKALE	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Genel müdür
İşıl BÜK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı ilişkileri Uzmanı
İbrahim TAŞKIN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Hukuk İşleri Genel Müdürü
İhsan Gökşin DURUSOY	Hayır	Yönetim Kurulu Danışmanı
İlknur BORACI	Hayır	Şirket Avukatı
İrem SADIKOĞLU	Hayır	Finansal Standartlar Müdürü
Kadir DAMAR	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Müdürü
Levent TAŞÇI	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İşlemler Müdürü
Leyla ŞEN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İletişim Uzmanı
Mahmut KAYACIK	Hayır	Yıldız Holding
Mahmut Sefa ÇELİK	Hayır	Sinpaş A.Ş.
Mair KASUTO	Hayır	Doğu Batı Sanayi Ürünleri İhr. ve İth. A.Ş.
Mehmet ARIKAN	Hayır	Stratejik Finans Uzmanı
Mehmet Ali BERKMAN	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Daim DURSUN	Hayır	İç Denetim Müdürü
Mehmet Haluk ÖZTÜRK	Hayır	Şirket Avukatı
Mehmet Serhan KOLAÇ	Evet	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Mehtap DEMİRAY	Hayır	Akkök Holding Finans Müdür Yardımcısı
Melis EĞERYILMAZ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Meral Miryam MOLİNAS	Hayır	Doğu Batı Sanayi Ürünleri İhr. ve İth. A.Ş.
Mesut Emre YALÇIN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Müdürü
Muhammed Mustafa GÜL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İşlemler Müdürlüğü-Memur
Muhammet Raşit DEREÇİ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Murat SORKUN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Murat KILIÇ	Hayır	Konsolidasyon Uzmanı
Murat ÜLKER	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Bora DAL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Direktörü
Mustafa AYDEMİR	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Mustafa TERCAN	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol Koordinatörü
Nagihan Şengül KARPUZ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Direktörü

Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU	Hayır	Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Nesrin ÖZEL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Özgür KALYONCU	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özlem ATAÜNAL	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Raif Ali DİNÇKÖK	Evet	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Reşat KARABIYIK	Hayır	Saf GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Rıfat HASAN	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Safiye AYYILDIZ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Selda ŞENKUL	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yönetici Asistanı
Semra AHÇIOĞLU	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Serkan KARADAĞ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Direktörü
Sezen ÖZTÜRK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Sezgin SELİMOĞULLARI	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Sinan ŞAHİN	Hayır	Denetçi
Siyne TUÇ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Şenol TÜRÜT	Hayır	Denetçi
Talat ÇALLAK	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Bütçe ve Planlama Müdürü
Tanla DAĞTEKİN	Hayır	M&A İş Geliştirme Müdürü
Yalçın ÖNER	Evet	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yasemin TOKUŞ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Özel Kalem Müdürü
Yusuf GÜMÜŞ	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Hukuk Müşaviri
Zeki Ziya SÖZEN	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Zeynep Hüveyda ORAL	Evet	Genel Müdür
Zeynep Sinem ÜLKER YARAR	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Zuhal ŞEKER TUCKER	Hayır	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İletişim Genel Müdürü

*Sıralama alfabetik olarak yapılmıştır.

BÖLÜM III. MENFAAT SAHİPLERİ

11. MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde Şirket, öncü bir rol oynamaktadır. SAF GYO, menfaat sahiplerinin maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri için özel durum açıklamaları, internet sitesi, faaliyet raporu vb. kamuyu aydınlatma araçlarını aktif olarak kullanmaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat veya sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkanları ölçüsünde, Şirket'in itibarı da gözetilerek korunmakta ve bilgilendirme araçları ile maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi için tüm iletişim araçlarımız mevcuttur.

12. MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI

SAF GYO'nun menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirket durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır. Bu kapsamda SAF GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve Kurum'un geleceğinin birlikte ve ortak bir akılla şekillendirilmesine çalışılmaktadır. Diğer yandan Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır ve müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

13. İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

SAF GYO'nun insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır. Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan, ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

14. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK

SAF GYO'nun benimsediği etik kurallara faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer verilmiştir. SAF GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. SAF GYO'nun geliştirmekte olduğu konut projelerinde bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir. Ayrıca Akasya Kent etabında Breeam sertifikasına sahip olacak konutlar ve AVM inşa etmektedir. SAF GYO, sosyal sorumluluk bilinci çerçevesinde Akasya Acıbadem Projesi'nin Acıbadem semtine getireceği trafik yükünü hafifletmek üzere yaklaşık 11 km. yol inşaatı devam ederken, 420 metrelik Kartal-Kadıköy metro hattının Ünalın istasyonu bağlantı tüneline büyük ölçüde tamamlayarak kullanıma açmıştır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. YÖNETİM KURULU'NUN YAPISI, OLUŞUMU

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

Şirket'in işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından 3 yıl için seçilen 12 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilmektedir.

SAF GYO'da Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst yönetime ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı	İcracı Olup Olmadığı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı
Abdullah Tivnikli	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Ahmet Özokur	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Gamze Dinçkök Yücaoglu	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Mehmet Ali Berkman	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı
Murat Ülker	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Özlem Ataunal	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı
Rifat Hasan	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Zeki Ziya Sözen	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Ekrem Pakdemirli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Yalçın Öner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan

SAF GYO Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen kriterlere göre kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması bakımından üçüncü grup şirketler arasında yer aldığından yönetim kurulu üyelerinden ikisinin bağımsız üye olması gerekmekte olup, yönetim kurulunun mevcut yapısı söz konusu yükümlülüğe uygunluk arz etmektedir.

SAF GYO'da Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup bu komitenin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmek üzere gösterilen iki Bağımsız Yönetim Kurulu adayının SPK Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği kapsamında Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği için gereken şartları taşıdığına dair 09 Mayıs

2012 tarihli raporuyla Yönetim Kurulu onayına sunmuş ve 21 Mayıs 2012 tarihli 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında söz konusu adaylar Genel Kurul tarafından seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığı sağlayan şartlarının ortadan kalkması durumunda değişiklik bağımsız üye tarafından Yönetim Kurulu'na iletilecektir. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır. Bu hususlarda Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince gerekli izinlerin verilmesi için her Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi eklenerek Genel Kurul onayına sunulmaktadır.

16. YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI

Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer aldığı üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup Kurul'un toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilmektedir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilmektedir. Özellik arz eden kararlar, önemli nitelikteki işlemler ve ilişkili taraflarla işlemlere dair mevzuat ve esas sözleşmede belirtilen özel düzenlemeler 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. Faaliyet döneminde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ve bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulacak işlemler bulunmamaktadır. SAF GYO Yönetim Kurulu, 2013 yılı içinde 23 kez toplanmış ve bu toplantılarda 29 adet karar almıştır. Her Yönetim Kurulu Üyesi'nin toplantıda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmektedir. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir suretle oy kullanamamaktadır. Yönetim Kurulu'nun işleyişine dair bilgilendirme, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı Yönetim Kurulu Sekreteryası tarafından yapılmaktadır. Her toplantı öncesinde gündem metni hazırlanmakta, toplantı yeri ve tarihi belirlenmekte ve toplantı tarihinden en az iki gün önce Yönetim Kurulu Üyeleri'ne gönderilmektedir. Toplantılar sırasında toplantı gündemi çerçevesinde görüşülen hususlar sekreteryaya tarafından tutanağa yazılmakta ve akabinde tutanak Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine gönderilmektedir. Her toplantıda bir önceki toplantının tutanakları Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulmaktadır. Toplantı tutanakları ayrı bir dosyada da korunmaktadır. Ana Sözleşme'de

düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılmaktadır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalamaktadır.

17. YÖNETİM KURULU'NDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Denetim Komitesi'nde Komite Başkanı görevini Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Yalçın ÖNER yürütürken Denetim Komitesi Üyeliğini ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem PAKDEMİRLİ yürütmektedir. Komite Üyeleri, icrada görev almamaktadır.

Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem PAKDEMİRLİ, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliği'ne Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Yalçın ÖNER atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Diğer yandan ayrıca bir Aday Gösterme Komitesi ve bir Ücret Komitesi oluşturulmamış olup, bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre komite başkanlarının Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olması gerektiğinden ve Şirket'in iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'ne sahip olması sebebiyle Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almıştır.

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi asgari olarak üç ayda bir toplanmaktadır.

18. RİSK YÖNETİM VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

SAF GYO, gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyündeki gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmıştır. SAF GYO'nun temsili ve SAF GYO'yu taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar, imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri ve her derecede yer alan personelin yetkileri, bankalarda mevcut Şirket hesapları üzerinde çek keşide edebilecekleri tutarlar ve harcamaya yetkili oldukları tutarlar da belirtilmek suretiyle açık bir şekilde ifade edilmektedir. SAF GYO tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar, ilgilileri tarafından paraflanmaktadır. Her gider ve/veya mal alış faturasının kurum içindeki talep edicisi kişinin faturanın kabul bölümünde mutlaka imzası aranmaktadır. İlgili kişi faturayı kabul ettiğine dair imza atmadığı sürece ilgili evrak işleme alınmamakta ve ödemesi yapılmamaktadır. Muhasebe Müdürü ve yetkilileri, SAF GYO hesabına yapılan harcamaların imza sirkülerinde belirtilen yetkilere

uygunluğunu incelemekte, uygun olan harcamalara ilişkin ödemeleri gerçekleştirmekte, evrakları muhasebe fişine bağlamakta ve muhasebeleştirilmektedir. Ödemeye konu olan evraklar, muhasebe biriminde arşivlenmektedir. Aslı olmayan fatura, makbuz, dekont vs. evrakların fotokopileri üzerinden işlem yapılmamaktadır. Şirket kasasında yüksek meblağlı nakit tutulmamakta, nakit fazlası, banka hesaplarına yatırılmaktadır. Ödemeler çek veya banka havalesi yoluyla yapılmaktadır. Satıcılarla en geç geçici vergi dönemlerinin sonuna kadar mutabakatlar yapılmakta ve alacağından daha fazla ödeme yapılmaması (avansla çalışmanın mecburi olduğu durumlar hariç) konusunda gerekli özen gösterilmektedir. Vergi Dairelerine ve Sosyal Güvenlik İdarelerine karşı olan yükümlülükler zamanında yerine getirilmekte, ilgili idarelere verilen beyanname, bildirge ve diğer evraklar arşivlenmektedir. Şirket, sektördeki rakip firmaların taşımadığı bir özellik olarak halka açık bir GYO olmasının beraberinde getirmiş olduğu şeffaflık gerekliliği ve sorumluluklarının farkında olarak, bu özelliğin gerektirdiği üzere risk yönetimi ve iç denetimi gözetken bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik bir personel yapısına sahiptir.

19. ŞİRKET'İN STRATEJİK HEDEFLERİ

Şirket'in yatırım stratejisi; "Gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak yatırımcıları için riski minimize ederken kârı maksimum düzeyde tutmak" olarak belirlenmiştir. Şirket, stratejik hedefleri doğrultusunda portföyünü geliştirmeye ilgili yatırım kararlarında Şirket yöneticileri tarafından mali analiz/ kârlılık çalışması yapılmakta ve Yönetim Kurulu kararı ile sonuca bağlanmaktadır. Yönetim Kurulu, en az ayda bir kere toplanmakta ve yöneticilerin belirlenen stratejik hedefler doğrultusunda attıkları adımları ve göstermiş oldukları performansı takip etmektedir. Ayrıca dönemsel faaliyet sonuçlarını gösteren mali tablolar da Yönetim Kurulu tarafından incelenmekte ve onaylanmaktadır.

20. MALİ HAKLAR

Şirketin yönetim kurulu kararı ile belirlenen ücret politikası Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ödenecek huzur hakları Ana Sözleşme'de belirtildiği üzere Genel Kurul tarafından saptanmaktadır. 21 Mayıs 2012 tarihli 2011 yılı Olağan Genel Kurul'un toplantısında sadece Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne net 3.000,-TL/ay huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin performansına dayalı olan ve SAF GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır. Faaliyet döneminde Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve üst düzey yöneticilerine sağlanan her türlü menfaatlerin toplamı 1.528.957 TL olup söz konusu menfaatlerin toplam tutarı faaliyet raporlarında ve bağımsız denetim raporlarında kamuya açıklanmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri'ne veya üst düzey yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma vb. işlemler olmamıştır.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Yeni Türk Ticaret Kanunu ve yeni Sermaye Piyasası Kanunu'na uyum sağlamak amacıyla Şirketimiz esas sözleşmesinin tadili için 18.03.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.06.2013 tarih ve 6940 sayılı, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 27.06.2013 tarih ve 5189 sayılı yazılarına istinaden onaylanmış olan esas sözleşmedeki değişiklikler 31.07.2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında hissedarlarımızın onayına sunulurken genel kurul onayı alınmıştır.

SPK'nın, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve SAFGYO Genel Kurulu'nun onayından geçen esas sözleşme tadil metni eski metin ve yeni metin olarak aşağıda sunulmuştur;

ESKİ METİN	YENİ METİN
ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ	ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ
MADDE 3. Şirket'in merkezi İSTANBUL'dadır. Adresi, Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çeçen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.	MADDE 3. Şirket'in merkezi İSTANBUL'dadır. Adresi, Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çeçen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.
ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU	ŞİRKETİN AMACI VE FAALİYET KONUSU
MADDE 5. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA işgal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.	MADDE 5. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı AMAÇ ve KONULARLA işgal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
Şirket, amacını gerçekleştirmek için,	Şirket, amacını gerçekleştirmek için,
a) 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 Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler veya üçüncü kişilerin sahibi olduğu gayrimenkuller lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir bunları devir ve ferağ edebilir, yola ve yeşil alana ve/veya kamuya imar planlarında düzenleme ortaklık payı (DOP) veya Kamu ortaklık payı (KOP) olarak ayrılmış alanları terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), ifraz parselasyon işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.	a) 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 Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler veya üçüncü kişilerin sahibi olduğu gayrimenkuller lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir bunları devir ve ferağ edebilir, yola ve yeşil alana ve/veya kamuya imar planlarında düzenleme ortaklık payı (DOP) veya Kamu ortaklık payı (KOP) olarak ayrılmış alanları terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), ifraz parselasyon işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir,	b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir,
c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.	c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.
d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.	d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.

e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.	e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.
f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.	f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.	g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.
h) Mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla genel bütçeye dahil dairelere katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere, tüm kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına faaliyette bulunan özel kuruluşlara, bakanlar kurulunca vergi muafiyeti tanınan Vakıflara, kamu menfaatlerine yararlı sayılan derneklere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara aynı veya nakdi olarak yardım ve bağışta bulunabilir,	h) Mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla genel bütçeye dahil dairelere katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere, tüm kamu kurum ve kuruluşları ile kamu yararına faaliyette bulunan özel kuruluşlara, bakanlar kurulunca vergi muafiyeti tanınan Vakıflara, kamu menfaatlerine yararlı sayılan derneklere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara aynı veya nakdi olarak yardım ve bağışta bulunabilir, Yapılacak bağışların üst sınırı, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek sınır dahilinde kalmak şartıyla, Şirket genel kurul tarafından onaylanarak yürürlüğe girecek olan Bağış ve Yardımlar Politikasına göre belirlenir. Yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Bağışların SPK'nın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması gerekmektedir.
Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.	Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği veya gerekli gördüğü miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir, satabilir.	Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği veya gerekli gördüğü miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir, satabilir.
Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.	Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girişilmek istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.	Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girişilmek istendiği takdirde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.
Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.	Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.
BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI	BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI
MADDE 6. Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, kredi kuruluşlarından Sermaye Piyasası mevzuatında öngörülen oran, şekil ve şartlarda kredi alabilir ve Sermaye Piyasası ve ilgili diğer mevzuatlara uymak suretiyle tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.	MADDE 6. Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde varlık teminatlı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.
1. Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13.maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423.maddesi hükmü uygulanmaz. 2. veya; Şirket Genel Kurulu, TTK'nun 423. maddesi hükmü çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir.	Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 506. maddesi hükmü uygulanmaz.

SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ	SERMAYE VE PAYLAR
MADDE 7. Şirketin kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL (İkimilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari değerinde 200.000.000.000 (ikiyüzmilyar) adet paya bölünmüştür.	MADDE 7. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000.- TL (İkimilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari değerinde 200.000.000.000 (ikiyüzmilyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak sureti ile genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.
Şirketin çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (SekizyüzseksenaltımilyonaltıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerinde 88.660.166.900 (Seksensekizmilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzaltmışaltıbindokuzyüz) adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir. Şirketin eski sermayesini teşkil eden 56.000.000 TL tamamen ödenmiştir. Bu defa artırılan 830.601.669 TL Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 31.03.2011 tarihindeki aktif ve pasifinin kül halinde Türk Ticaret Kanunu'nun 451. Maddesi, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ile diğer Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketimiz tarafından devralınması ile Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 18.07.2011 tarih ve E: 2011/628 no.lu kararı kapsamında düzenlenen 05.08.2011 tarihli bilirkişi raporu ve 27.07.2011 tarihli Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan uzman kuruluş raporu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak hazırlanan Birleşme Sözleşmesi çerçevesinde gerçekleştirilen birleşme sonucunda karşılanmıştır. Birleşme nedeniyle ihraç edilen beheri 1 Kr itibari değerinde 83.060.166.900 adet pay birleşme oranı esas alınarak birleşme ile infisah eden Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi hissedarlarına bu şirketteki payları nispetinde dağıtılmaktadır.	Şirketin çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (Sekizyüzseksenaltımilyon altıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerinde 88.660.166.900 (Seksensekiz milyar altıyüzaltmış milyon yüzaltmış altıbin doküzyüz) adet paya ayrılmış olup işbu çıkarılmış sermayenin 56.000.000,-TL lik kısmı naktan 830.601.669,-TL lik kısmı ise aynı olarak ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 40.000.000 adet pay karşılığı 400.000TL'den ve B grubu hamiline yazılı 88.620.166.900 adet pay karşılığı 886.201.669TL'den oluşmaktadır.					Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 40.000.000 adet pay karşılığı 400.000TL'den ve B grubu hamiline yazılı 88.620.166.900 adet pay karşılığı 886.201.669TL'den oluşmaktadır.				
Adı Soyadı/Ticaret Unvanı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı TL					
Murat Ülker	A	Nama	20.000.000	200.000					
Murat Ülker	B	Hamiline	680.000.000	6.800.000					
Ahsen Ozokur	A	Nama	20.000.000	200.000					
Ahsen Ozokur	B	Hamiline	680.000.000	6.800.000					
Yıldız Holding A.Ş.	B	Hamiline	21.365.041.726	213.650.417					
Gözde Finansal Hizmetler A.Ş.	B	Hamiline	408.184.200	4.081.842					
Ülker Çikolata San. A.Ş.	B	Hamiline	294.276.500	2.942.765					
Mahmut Mahir Kuşçulu	B	Hamiline	400	4					
İsmail Bacacı	B	Hamiline	400	4					
Avni Çelik	B	Hamiline	169.442.746	1.694.427					
Sinpaş Yapı End.ve Tic. A.Ş.	B	Hamiline	8.226.278.926	82.262.789					
Sinpaş Gayr. Yat. Ort. A.Ş.	B	Hamiline	6.143.129.941	61.431.299					
Age Investment Holding B.V.	B	Hamiline	5.398.910.846	53.989.108					
Abdullah Tivnikli	B	Hamiline	827.279.265	8.272.793					
Akiş Gayr. Yatırımı A.Ş.	B	Hamiline	5.814.218.608	58.142.186					
Atlantik Holding A.Ş.	B	Hamiline	1.938.070.562	19.380.706					
Ali Raif Dinçkök	B	Hamiline	8.305.459.493	83.054.595					
Omer Dinçkök	B	Hamiline	6.229.512.515	62.295.125					
Raif Ali Dinçkök	B	Hamiline	2.093.116.205	20.931.162					
Ayça Dinçkök	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017					
Gamze Dinçkök	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017					
Mutlu Dinçkök	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017					
Alize Dinçkök	B	Hamiline	260.808.924	2.608.089					
Nilüfer Çiftçi	B	Hamiline	1.938.067.101	19.380.671					
Aslan Badi	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017					
Doğu Batı San. Ürünleri A.Ş.	B	Hamiline	830.601.669	8.306.017					
Rifat Hasan	B	Hamiline	4.485.249.015	44.852.490					
MairKasuto	B	Hamiline	2.990.166.007	29.901.660					
Nesim Ozmandıracı	B	Hamiline	3.322.406.675	33.224.067					
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	2.897.538.500	28.975.385					
Toplam			88.660.166.900	886.601.669					
A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.					A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir.				
					Pay devirlerinde ve pay devralacak pay sahiplerinde aranacak niteliklere ilişkin hususlarda Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uyulur.				
Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.					Yönetim kurulu, 2013-2017 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Bu husustaki ilanlar esas sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.				

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.	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.
Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.	Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.
Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.	Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.
Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.	Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.
İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER	İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER
MADDE 8. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan hisse senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.	MADDE 8: Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ	PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ
MADDE 10. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren bir ekspertiz şirketine, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür.	MADDE 10: Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Şirket, portföyünde bulunan diğer varlıklara ilişkin değerlemelerde ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.
YÖNETİM KURULUNUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ	YÖNETİM KURULUNUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ
MADDE 11- Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen en fazla 12 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.	MADDE 11: - Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan en fazla 12 üyeden oluşan yönetim kuruluna aittir.
Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.	Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.
Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri en çok üç yıl olup, süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler.	Şirket yönetim kurulu üyelerinden 4'ü (A) grubu nama yazılı pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.
Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen şartları haiz bir kimseyi, birinci fıkrada gösterilen imtiyazlara uygun olarak geçici üye olarak seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Bu şekilde seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıkması, istifa etmeleri veya görevlerini yerine getiremeyecek duruma gelmeleri nedeni ile boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine yapılacak atamalarda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.	Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.
Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.	Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, işbu maddede gösterilen imtiyazlara uygun olarak, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Tüzel kişi hissedarları temsilen yönetim kuruluna seçilecek gerçek kişi üyeler, temsil ettikleri tüzel kişilerle temsil münasebeti kesildiğinde üyelik sıfatını kendiliğinden kaybederler. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulu, icrada görevli olan ve olmayan üyelerden oluşur. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulu üyeliği haricinde şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan kişidir. Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre genel kurul tarafından seçilen ve görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabileceği niteliğine sahip bağımsız üyeler bulunur. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin 2'den az olmamak üzere sayısı, nitelikleri ve seçim usul ve esasları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.	Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilirler. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş gerçek kişi yönetim kurulu toplantılarına katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir.
YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI	YÖNETİM KURULUNA SEÇİLME ŞARTLARI
MADDE 12. Şirkette görev alacak Yönetim Kurulu Üyelerinin ilgili kanun ve mevzuatlarda yer alan şartlarının yanında; (a) Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması; (b) Sermaye piyasası kurumu yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları, (c) 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 8. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkum olmamış olması, (d) Sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile ödünç para verme işleri hakkında kapsama giren suçlardan ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsız, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkum olmaması, (e) Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası Kurulca iptal edilmiş yahut borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması, (f) Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında 35 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması, (g) Kanunun 46. maddesinin (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması, (h) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması, (i) Yönetim Kurulu Üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları; (j) Şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 yıllık tecrübeye sahip olmaları (yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.) Zorunludur.	MADDE 12: Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI	YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI
MADDE 13. Yönetim kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.	MADDE 13. Yönetim kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.
Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.	Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması talebinde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin karar şeklinde yazılmış önerisine, işbu Esas Sözleşme'nin 14. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile en az sekiz Yönetim Kurulu üyesinin yazılı onayı alınmak suretiyle de Yönetim Kurulu kararı alınabilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştirilmesi veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.
Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.	Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
Yönetim Kurulu toplantısı şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden yazılı olarak haber verilmek suretiyle toplantı şirket merkezinden başka bir yerde de yapılabilir.	Yönetim Kurulu toplantısı şirket merkezinde yapılır. Üyelerin tamamına önceden yazılı olarak haber verilmek suretiyle toplantı şirket merkezinden başka bir yerde de yapılabilir.
İşbu sözleşmenin 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.	İşbu sözleşmenin 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.
	Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.
	Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.
ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR	ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR
MADDE 14. I- Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları, Yönetim Kurulu'nda oybirliği ile alınmadığı takdirde, söz konusu karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak karar hakkında hissedarlara bilgi verilir:	MADDE 14. I- Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları, Yönetim Kurulu'nda oybirliği ile alınmadığı takdirde, söz konusu karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak karar hakkında hissedarlara bilgi verilir:
A) Taraflar	A) Taraflar
a) Ortaklıkta sermayenin %10'u veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip hissedarlar,	a) Ortaklıkta sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi hissedarlar,	b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,	c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,	c) Ortaklığın iştirakleri,
e) Ortaklığın iştirakleri,	d) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,
f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,	e) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
	f) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
	g) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhit,
	ğ) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
	h) Ortaklığın ilişkili tarafları.
B) Özellik Arz Eden Kararlar	B) Özellik Arz Eden Kararlar
a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralınması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,	a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralınması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,	b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,	c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
d) Ortaklık paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,	ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,	d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,	e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,	f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
h) Yukarıda (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,	g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,	ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
j) Bunlar dışında kalmakla birlikte (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.	h) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
	ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.
II- Onaya Tabi Kararlar:	II- Onaya Tabi Kararlar:
i- Ortaklık varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenilmesi halinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır ve SPK'ya bildirilir.	i- Ortaklık varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, borsa kotundan çıkması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için ilgili yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenilmesi halinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır ve SPK'ya bildirilir.
ii- Ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adı çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.	ii- Ortaklığın önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat (finansal kuruluşlar hariç), rehin (finansal kuruluşlar hariç) ve ipotek (finansal kuruluşlar hariç) verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adı çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz.
iii- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.	iii- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.
GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER	GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER
MADDE 17. Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az beş yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.	MADDE 17: Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartlara haiz olması ve münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.
Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür. Müdürler yönetim kurulu üyelerinin vazife sürelerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler.	Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür. Müdürler yönetim kurulu üyelerinin vazife sürelerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR	YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR
MADDE 18. Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi"ne ilişkin hükmü saklıdır.	MADDE 18: Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta Türk Ticaret Kanunu'nun "Müzakereye katılma yasağı" başlıklı 393. maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.
DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ	Madde 19 iptal edilmiştir.
MADDE 19. Şirkette görev alacak denetçilerin, -müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüz kızartıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları, -sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları, -gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları ve -ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az üç yıl tecrübeli olmaları şartları aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 (bir) yıl süre için görev yapmak üzere 2 (iki) denetçi seçer. Denetçi bir kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler. İlk bir yıl için seçilen denetçiler geçici madde 3'de gösterilmiştir.	
DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ	Madde 20 iptal edilmiştir.
MADDE 20. Denetçilerin ücretleri genel kurulca karara bağlanır.	
BAĞIMSIZ DENETİM	DENETİM
MADDE 21. Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.	MADDE 21: Şirketin ve mevzuatta öngörülen diğer hususların denetimi hakkında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır.
GENEL KURUL TOPLANTILARI	GENEL KURUL TOPLANTILARI
MADDE 22. Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.	MADDE 22: Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Genel Kurul çalışma esas ve usulüne ilişkin İç Yönerge hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır.
Olağan genel kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önünde alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.	Olağan genel kurul, şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.
Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.	Olağanüstü genel kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya Türk Ticaret Kanunu'nun 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde yapılır, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.	Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin her pay için bir oy hakkı vardır.
Olağan veya olağanüstü genel kurullar şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanırlar ve yine şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin lehte oy kullanması halinde karar alabilirler.	Olağan veya olağanüstü genel kurullar şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanırlar ve yine şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin lehte oy kullanması halinde karar alabilirler.
Yukarıda belirtilen toplantı ve karar nisapları ikinci ve takiben yapılacak olan tüm toplantılar için aynen geçerlidir.	
Türk Ticaret Kanununun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.	Türk Ticaret Kanununun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.
	Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 nci maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır. Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu Madde 419 uyarınca Genel Kurul çalışma esas ve usulüne ilişkin bir iç yönerge hazırlanır ve Genel Kurul onayıyla yürürlüğe konulur. Bu iç yönerge tescil ve ilan ettirilir. Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.
TOPLANTI YERİ	TOPLANTI YERİ
MADDE 23. Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği Şirket merkezinin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde yapılır.	MADDE 23: Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.
	Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.
TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI	TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNDURULMASI
MADDE 24. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.	MADDE 24: Olağan ve Olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanunun 407 nci maddesine göre Bakanlık temsilcileri yetkililerinin bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanunun 407 nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.
TEMSİLCİ TAYİNİ	TEMSİLCİ TAYİNİ
MADDE 25. Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler.	MADDE 25: Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümlerine göre diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler.
Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler.	Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Bir payın birden çok maliki bulunması durumunda söz konusu pay sahipleri ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler.

Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.	Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.
	Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.
OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ	OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ
MADDE 26. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Bunun yanında ilgili mevzuat ve kanunlar çerçevesinde düzenlenen azınlık haklarına uyulur.	MADDE 26: Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanılır.
İLANLAR	İLANLAR
MADDE 27. Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanununda ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.	MADDE 27: Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket'in internet sitesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.
Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri, diğer mevzuat ve Kurumlar Yönetim İlkeleri Tebliği ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.	Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.
	Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.
Şirketin internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Yürürlükteki Tebliği'nde yer alan hususlar da pay sahiplerine duyurulur.	Şirketin internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Yürürlükteki Tebliği'nde yer alan hususlar da pay sahiplerine duyurulur.
BİLGİ VERME	BİLGİ VERME
MADDE 28. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen rapor ve belgeleri göndermekle yükümlüdür.	MADDE 28: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetlemeye tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderme ve kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.
HESAP DÖNEMİ	HESAP DÖNEMİ
MADDE 29. Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirketin Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.	MADDE 29: Şirket'in hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer.
KARIN DAĞITIMI	KARIN DAĞITIMI
MADDE 30. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:	MADDE 30: Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur;

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe	Genel Kanuni Yedek Akçe
a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.	a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
Birinci Temettü	Birinci Temettü
b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.	b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.
İkinci Temettü	İkinci Temettü
c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.	c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe	
d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2.fıkrası 3.bendi gereğince; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kardan 1. tertip yasal yedek akçe ve %5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.	d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin 2. fıkrası uyarınca oluşan meblağlar genel kanuni yedek akçeye eklenir.
e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez.	e) Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
	f) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır.
ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ	ŞİRKET'İN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ
MADDE 32. Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.	MADDE 32: Şirketin sona ermesi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

**YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na**

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 27 Şubat 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeleri ve açıklamaları Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

İstanbul, 27 Şubat 2014

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



Hasan Kılıç
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

**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

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

1. Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 denetlemiş 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 denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı 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.

Diğer 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 düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına 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 teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak 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 378 inci 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 teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik bir defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 27 Şubat 2014

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BİLANÇO	79-80	
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	81	
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	82	
NAKİT AKIŞ TABLOSU	83	
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	84-154	
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	84-85
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	85-106
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	107-108
NOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	109-113
NOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	113-114
NOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	114-115
NOT 7	STOKLAR	115
NOT 8	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	116
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKÜLLER	117-119
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	120-122
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	122
NOT 12	KİRALAMA İŞLEMLERİ	123
NOT 13	BORÇLANMA MALİYETLERİ	123
NOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	124
NOT 15	TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	124
NOT 16	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	125-126
NOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	126
NOT 18	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	127
NOT 19	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	128-130
NOT 20	HASILAT	131
NOT 21	PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	132-133
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	134
NOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	135
NOT 24	FİNANSAL GELİRLER	135
NOT 25	FİNANSAL GİDERLER	135
NOT 26	CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR	136
NOT 27	PAY BAŞINA KAZANÇ	136
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR	136-139
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	139-149
NOT 30	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR	150-151
NOT 31	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	151
NOT 32	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	151-152
NOT 33	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM	153-154

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

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

	Dipnot	Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem
	Referansları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		240.649.917	188.931.736
Nakit ve Nakit Benzerleri	32	66.880.588	86.142.936
Ticari Alacaklar	4-5	22.144.823	24.398.228
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	7.628.406	1.063.525
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	14.516.417	23.334.703
Diğer Alacaklar	4-6	243.690	408.171
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	243.690	408.171
Stoklar	7	131.868.843	49.335.616
Peşin Ödenmiş Giderler	8	18.286.826	27.002.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	970.627	1.506.959
Diğer Dönen Varlıklar	18	254.520	137.648
Duran Varlıklar		732.028.181	550.764.445
Finansal Yatırımlar			
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	28	7.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	5	87.294	2.627.500
Diğer 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
Diğer Duran Varlıklar	18	124.705.543	95.749.958
TOPLAM VARLIKLAR		972.678.098	739.696.181

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)

			Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		486.723.334	347.976.697
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 Faydalar Kapsamında Borçlar	16	905.445	389.806
Diğer 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
Ertelenmiş Gelirler	4-8	416.405.178	322.886.326
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	4	21.801.556	19.955.226
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	394.603.622	302.931.100
Diğer 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
Diğer 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			
Diğer 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 özet 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)

		Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	20	8.418.515	15.334.057
Satışların Maliyeti (-)	20	(1.808.530)	(4.469.317)
BRÜT KAR		6.609.985	10.864.740
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		(8.670.848)	(43.416.205)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	6.518.627	10.202.347
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(2.152.221)	(33.213.858)
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)		(20.744.981)	(38.677.691)
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)

		Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar Aktüeryal Kazanç	Birikmiş Karlar		Toplam
									Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiye			886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	1.295.750	-	25.464.566	329.488.345	437.021.444
2011 yılı karının transferi			-	-	-	-	-	-	329.488.345	(329.488.345)	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer			-	-	-	-	29.125.391	-	(29.125.391)	-	-
Ödenen temettüleri			-	-	-	-	-	-	(180.000.000)	-	(180.000.000)
Toplam kapsamlı (gider)			-	-	-	-	-	-	-	(38.677.691)	(38.677.691)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 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 itibarıyla bakiye	19		886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	-	145.827.520	(38.677.691)	218.343.753
2012 yılı zararının transferi			-	-	-	-	-	-	(38.677.691)	38.677.691	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)			-	-	-	-	-	18.034	-	(20.744.981)	(20.726.947)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiye	19		886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	18.034	107.149.829	(20.744.981)	197.616.806

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 NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
A.İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Net dönem karı / (zararı)		(20.744.981)	(38.677.691)
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
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
Diğer alacaklardaki azalış		354.847	4.862.976
Diğer 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
Diğer borçlardaki artış		8.285.101	3.373.799
Ertelenmiş gelirlerdeki artış		94.362.895	76.743.905
Stoklardaki artış		(82.533.227)	(20.183.422)
Diğer 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 ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen değişim		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 özet 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 Hükmünde 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 Sinpaş 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 Ortaklığı 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 amacı ile 2005 yılında kurulmuştur.

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. 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.(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 tasarrufla 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 dönemle 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 faydalar 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. FİNANSAL 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 içerisine sınıflanmıştır.
- 2012 yılında diğer borçlar içerisinde gösterilen 302.931.100 TL tutarındaki ilişkili taraflardan olmayan ertelenmiş gelirler, ertelenmiş gelirler içerisine sınıflanmıştır.
- Önceki dönemde diğer faaliyet gelirleri içerisine 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 içerisine sınıflanmıştır.
- Önceki dönemde finansal gelirler içerisinde gösterilen 9.867.580 TL tutarındaki faiz gelirleri, yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisine 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 dağıtılacak 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 çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançoda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında 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 standardı 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 gerekir. 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 gerekir 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 değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. TFRS 13’ün kapsamı geniştir; 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 gerekir.

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 gerektiği 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* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini 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 merciiye 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 Kazanılabılır 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,
- İşlemlerle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması, ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Diğer gelirler

Temettü ve faiz geliri:

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

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi 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 yonteme 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 imalat 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 düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten 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 düşülerek 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 amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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 amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına 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 yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralalar oluştuğu 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 oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın 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

Satın 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, varsa, 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, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması 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 hesaplanmasında 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 ölçülmediği 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 aktifleştirilebilecek 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, oluştukları 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 amacına 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 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)

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 ürünleri 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 itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek 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 değer güvenilir olarak ölçülebilir olduğu durumda bu varlıkların gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirildiğini 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 düşüklüğüne 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 çevrilmiştir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa 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 düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı 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 değerinin 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 alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek 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 yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması 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, yatırımın 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.

Diğer finansal yükümlülükler

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

Diğer 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 alıma ilişkin maliyetler genellikle oluşukları anda gider olarak muhasebeleştirilir.

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

- 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 değere 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 içerdiği 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 geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştiği 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* standardı 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 gelirden 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 varsayımı altında kar veya zarar tablosuna aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Şirket muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir 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 dövizde 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 değer 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, oluştukları 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 sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın 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 gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilir.

Yurtdışındaki işletmenin elden çıkarılmasında, diğer kapsamlı gelirden 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 aktararak (yeniden sınıflandırmaya ilişkin bir düzeltme olarak) yeniden sınıflandırılır.

Yurtdışında bir işletmesi olan bir bağlı ortaklığın kısmen elden çıkarılmasında işletme, diğer kapsamlı gelirden 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 gelirden 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 gerçeğe 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 arttırabilmektedirler. 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 bulunmuştur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya 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 ayrılır.

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 karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği 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 düşüldükten 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 sağlanamayacağının 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 gayrimenkulden, 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, kullanımdaki 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 muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 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

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem 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 kıdem 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 Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi 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 olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin 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 kapitalizasyonu yöntemi; Mecidiyeköy İş Merkezi için emsal karşılaştırma yöntemi; Altunizade BTM Binası için üç değerleme yönteminin ortalaması, Rozi Fabrika binası için üç değerleme yönteminin ortalaması, Antalya BTM Binası, Fecir İş Merkezi ve sosyal tesis için maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin değerlemeleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme 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 kararı 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, 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 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” standardının ilgili açıklamaları çerçevesinde, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 büyüklüğü (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 Ortaklığı A.Ş.’den devir alınan varlıklar ve üstlenilen yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Nakit ve nakit benzerleri	30.372.571
Ticari alacaklar	1.299.332
Diğer 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	113.204.677
	Makul değeri (TL)
Finansal borçlar	20.430.947
İlişkili taraflara finansal borçlar	11.112.859
Ticari borçlar	143.395
Diğer yükümlülükler	521.108
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	240
Özkaynaklar	80.996.128
Toplam kaynaklar	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 Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesine 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2013			
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		
			Finansal kiralama borçları	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari		
Ortaklar				
Yıldız Holding A.Ş.	15.650	-	-	-
Akis Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	-	26.878	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-
Aile Bireyleri	24.485	-	-	21.801.556
Diğer ilişkili şirketler:				
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.İhr. 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 Batı San.Ürünleri İhr.İth.A.Ş.	3.574	-	-	-
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	813.761	-	-
Diğer 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2013

	Danışm. Diğer Gider	Enerji Alımı	Faiz Giderleri	Reklam Giderleri	Malzeme Ve İnşaat Hizmetleri Alımı	Diğer Alımlar	Bilgisayar Sarf Malz/Teknik Hiz. Alımı	Tüfe Farkları	Kira Geliri	Genel Gider Yansıtma Bedelleri	Diğer Gelirler
İlişkili taraflarla olan işlemler											
<u>Ortaklar</u>											
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	200.772	-	-	-	-	-	-	4.120
Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	291.750	-	-	-	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	6.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Aile Bireyleri</u>	-	-	-	-	-	-	-	39.214	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>											
Akkon Yapı Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-	-	-	9.457	-	-	-	-	-
Kentsel Hiz. Yapı ve İşl. San.Tic.A.Ş.	129.853	-	-	-	-	7.000	-	-	49.624	-	-
Akenerji Elekt. İth. İhr. Top.Tic.A.Ş.	-	538.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.	-	-	-	-	-	5.168	-	-	1.536.600	-	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	34.310	-	-	-	-	-	-	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kiş.Bak.Ür.A.Ş.	-	-	-	-	-	58.865	-	-	3.750.368	-	-
İnteks San. İnş. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	12.177	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	3.091.195	-	-	-	-	-	17.888
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	1.675.103	-	-	-	122
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.974
Akmerkez Lokantacılık Gıda San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.917	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Proje Deko.Ürün.San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	26.418	-	-	-	-	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	2.137	5.936.316	192.248
Yapımeç Yapı Mek. ve Oto.End.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	2.878	-	-	-	-	-	11.058
Optimum Proje Danışmanlık İnşaat ve Taahhüt Ltd.Şti.	186.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	322.448	538.951	34.310	200.772	3.094.073	414.752	1.675.103	39.214	5.338.729	5.936.316	262.410

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)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2012				
	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli			Uzun vadeli
			Finansal kiralama borçları	Ertelenmiş gelirler	Finansal kiralama borçları
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari			
Ortaklar					
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 Ortaklığı A.Ş.	-	44.046	-	-	-
Aile Bireyleri	201.213	-	-	19.955.226	-
Diğer ilişkili şirketler:					
Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	619.419	-	54.351
SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel 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	-	-	-
Dinkal 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	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler	-	2.872	-	-	-
	<u>1.063.525</u>	<u>610.447</u>	<u>619.419</u>	<u>19.955.226</u>	<u>54.351</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)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2012

İlişkili taraflarla olan işlemler	Danışmanlık geliri	Konut Satışı	Enerji Alımı	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer Alımlar	Diğer Gelirler	Faiz gelirleri	Reklam Giderleri
<u>Ortaklar</u>									
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	18.367	13.530	-	1.501.294
Nesim Özmandıracı	-	-	-	-	-	-	19.865	-	-
Alize Dinçkök Eyuboğlu	-	-	-	-	-	-	-	9.485	-
Doğu Batı Sanayi Ür. İhr. ve İth. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.161	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	-	126.381	-	-	-	-
Cenk Eyuboğlu	-	-	-	-	-	-	-	66.164	-
Rüstem Eyuboğlu	-	-	-	-	-	-	-	21.094	-
Ayda Seda Eyüpoğlu	-	-	-	-	-	-	-	9.485	-
Halit Serhan Ercivelek	-	442.508	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dekors Mek. Tas. Ve Dek. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	47.333	10.505	372	-	-
Kentsel Hiz. Yapı ve İşl. San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	795.129	3.376	-	-
Sağlam İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	1.499	-	-	-
Çelik&Çelik Yap. Çel. End. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	133.128	102.390	-	-
Akenerji Elekt. İth. İhr. Top.Tic.A.Ş.	-	-	587.372	-	-	-	-	-	-
Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.	-	-	-	-	1.452.558	-	-	-	-
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	72.498	-	-	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	360.835	-	-	9.424	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kiş.Bak.Ür.A.Ş.	-	-	-	-	4.410.771	200.645	-	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-	68.408
Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	324.100	-	-	-
Üçgen Bakım ve Yön.Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	-	2.718	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık ve Taahhüt A.Ş.	122.875	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	-	14.170	-	-	-
Akdünya Eğitimi Eğlence Sanat Yatırımları ve Dış Ticaret	-	-	-	-	-	324.011	-	-	-
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	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 FİNANSAL 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
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
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)	7.628.406	1.063.525
	<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
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
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:

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

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

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

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

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		
Diğer çeşitli borçlar	366.209	136.089
	<u>366.209</u>	<u>136.089</u>
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
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 etaptan 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 tabloların 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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
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.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
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>

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
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 kiracılarından katkı payı 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 değerlendirilmiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar (*)	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2013 itibarıyla 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
Çıkışlar	-	(795.000)	(795.000)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	19.103.696	570.621.227	589.724.923
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(1.272.256)	(1.272.256)
Dönem gideri	-	(1.293.860)	(1.293.860)
Çıkışlar	-	65.286	65.286
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(2.500.830)	(2.500.830)
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	19.103.696	568.120.397	587.224.093

(*)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 Ortaklığı 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 Çerçevesinde 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 değerleme şirketleri tarafından yapılmıştır.

31 Aralık 2013	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Maliyet Bedeli (TL)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
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)

	Arazi ve arsalar	Binalar (*)	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2012 itibarıyla 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)
Çıkışlar	-	(1.631.500)	(1.631.500)
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>19.103.696</u>	<u>410.600.250</u>	<u>429.703.946</u>
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(257.128)	(257.128)
Dönem gideri	-	(1.160.437)	(1.160.437)
Çıkışlar	-	145.309	145.309
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	<u>(1.272.256)</u>	<u>(1.272.256)</u>
31 Aralık 2012 itibarıyla 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)

31 Aralık 2012	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Maliyet Bedeli (TL)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
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 tutarındaki (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
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2013 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	6.340.447	49.158	6.733.453	10.863	13.133.921
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2013 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(35.662)	(2.362.450)	(3.306)	(2.401.418)
31 Aralık 2013 itibariyle 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
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	Arazi ve arsalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel malîyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2012 itibariyle 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
Çıkışlar	-	(25.717)	-	-	(25.717)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	6.340.447	33.158	2.101.450	10.863	8.485.918
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>					
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	(56.208)	(849.145)	(873)	(906.226)
Dönem gideri	-	(2.667)	(340.420)	(1.069)	(344.156)
Çıkışlar	-	25.717	-	-	25.717
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(33.158)	(1.189.565)	(1.942)	(1.224.665)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	6.340.447	-	911.885	8.921	7.261.253

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
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	
	2013	2012
Maliyet Değeri		
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	363.769	199.907
Alımlar	274.274	163.862
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	638.043	363.769
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	(197.030)	(144.610)
Dönem gideri	(139.720)	(52.420)
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	(336.750)	(197.030)
31 Aralık itibariyle 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
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içinde	72.176	652.164	65.075	619.419
Bir ile beş yıl arasındakiler	-	60.282	-	54.351
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(7.101)	(38.676)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	65.075	673.770	65.075	673.770
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(65.075)	(619.419)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			-	54.351

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 üçüncü 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 üçüncü 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 ısıtma tesisatı, 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
Personele 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'ıncı 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 hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden 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 hesaplanmasında 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438,22 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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 (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	(55.825)	(16.980)
31 Aralık itibarıyla karşılık	363.370	220.454

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler:	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
Diğer giderler	1.176.416	1.139.562
	15.496.493	12.075.658

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
Diğer Dönen Varlıklar		
İş avansları	156.509	131.232
Personel avansları	13.340	6.416
Diğer	84.671	-
	<u>254.520</u>	<u>137.648</u>
Diğer Duran Varlıklar		
Devreden KDV	124.705.543	95.749.958
	<u>124.705.543</u>	<u>95.749.958</u>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
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 Hazirun cetveline göre 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2013	%	31 Aralık 2012
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
Akış G.Menkul Yatırımı A.Ş.	6,6%	58.142.186	6,6%	58.142.186
Rıfat 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 Yücaoglu	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
Diğer	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 artırmış 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 Gazetisinde 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 kararı almış, bu karar ile Şirket'in 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.

Bu birleşme esnasında 1.115.133.125 TL değer biçilen 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 düzeltecek bir biçimde "Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı" kullanılarak 806.601.669 TL çıkarılmış sermayeden tenzil edilmiş olup, söz konusu tutar bir zarar sonucu oluşmamıştır. Şirket'in bilançosunda yer alan özkaynak 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 tavanı 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 değerinin 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
	<u>30.421.141</u>	<u>30.421.141</u>

Kar Dağıtımı:

Yönetim kurulu, rapor tarihi itibarıyla, cari yıl temettü ödemesine 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 (-)	11.038.293	7.817.547
	<u>15.496.493</u>	<u>12.075.658</u>

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
Diğer	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)

Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
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	760.298	306.113
	<u>11.038.293</u>	<u>7.817.547</u>

(*) Vergi resim ve harçlar satılan konutlara istinaden katılan 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
Diğer gelir ve karlar	727.420	254.162
	3.225.498	2.982.742

(*) 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
Diğer gider ve zararlar	39.773	218.712
	3.009.838	45.188.029

(*) 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

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
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
	<u>6.518.627</u>	<u>10.202.347</u>

24. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	6.856.474	7.767.205
	<u>6.856.474</u>	<u>7.767.205</u>

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 (-)	<u>26.778.893</u>	<u>-</u>
	<u>(25.449.234)</u>	<u>(13.231.038)</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)

26. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR

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

27. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Pay başına kazanç / (kayıp)		
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 ARAÇLAR

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, gerçeğe 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 artırımı kararı 19 Aralık 2011 tarihinde tescil, 23 Aralık 2011 tarihli ve 7968 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde 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
Finansal Borçlar		
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	-
	<u>325.034.449</u>	<u>178.526.008</u>

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 ödemesiz 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 ödemesiz 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 ödemesiz 4 yıl geri ödemeli olmak üzere toplam 6 yıl vadeli 50.000.000 ABD Doları anapara tutarlı kredi kullanmıştır.

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN 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 önerilerle 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	197.616.806	218.343.753
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 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 araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

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

(*) Tutarın 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 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 araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar			Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar	
31 Aralık 2012	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.063.525	25.962.203	1.285.953	86.126.828
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.063.525	25.962.203	1.285.953	86.126.828
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri		1.378.189		
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri				
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	16.519	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(16.519)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

(*) Tutarın 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 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 oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme 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 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>	<u>5 yıldan 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.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)**

	31 Aralık 2013		
	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 araçların 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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin 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 (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 VARLIKLAR	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 VARLIKLAR	24.205.157	13.578.569	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	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 araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. 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 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. 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 duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin 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 kısım (-)	-	-
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 kısım (-)	-	-
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 ARAÇLARDAN 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)	9.967.092
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
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	(448.924)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
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 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)

31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<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
Diğer 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
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	14.655.605	14.655.605	6

31 Aralık 2012	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<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
Diğer 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
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	6.370.504	6.370.504	6

(*)Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını 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 Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

31. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

32. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
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
	<u>66.880.588</u>	<u>86.142.936</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)

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 düşülerek gösterilmiştir (31 Aralık 2012: 313.531 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)

33. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili 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	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	719.092.936	477.767.306
C	İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.400.000	14.400.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	0	-
	Diğer Varlıklar		179.304.574	161.385.939
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	972.678.098	739.696.181
E	Finansal Borçlar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	325.034.449	178.526.008
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	65.075	673.770
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	197.616.806	218.343.753
	Diğer Kaynaklar		449.961.768	342.152.650
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	972.678.098	739.696.181
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
A2	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	66.873.067	86.126.828
A3	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
B1	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları			
B2	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.000.000	3.000.000
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
K	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipote	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)		
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımları Toplamı			

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)

33. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM (devamı)

sp	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari/Aza mi 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 İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8%	14%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, 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	Borçlanma Sınırı	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%

Ankara Devlet Yolu

Haydarpasha yönü 4. Km, Çeçen Sokak

Acıbadem, Üsküdar 34660 İstanbul

Tel: (216) 325 0372

Faks: (216) 340 6996

E-posta: info@safgyo.com

www.safgyo.com