

GELECEĞİN ADRESİ BELLİ



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE NİTELİKLİ
PROJELERLE KATKI SUNARAK SEKTÖRÜN EN İTİBARLI
ŞİRKETLERİNDEN BİRİ KONUMUNA GELDİK.

KISA SÜREDE İSTANBUL ANADOLU YAKASINDA,
SADECE İSTANBUL'UN DEĞİL TÜRKİYE'NİN ÖRNEK
GAYRİMENKUL PROJESİNİ HAYATA GEÇİRDİK.
AKASYA PROJESİ KAPILARINI HAYATA AÇTI!

2013 YILINDA PROJE İÇİNDE YER ALAN, DÜNYANIN
VE TÜRKİYE'NİN ÖNDE GELEN MARKALARININ
YER ALDIĞI ALIŞVERİŞ MERKEZİ AÇILIYOR.

EŞİNE AZ RASTLANIR BİR KONSEPTE SAHİP OLAN
ALIŞVERİŞ MERKEZİ, KEYİFLİ BİR HAYATIN VE
KAZANCIN YENİ ADRESİ OLACAK!

KISACA SAF GYO

SAF GYO, 2012 YILINDA HİSSEDARLARINA 180 MİLYON TÜRK LİRASI TEMETTÜ DAĞITMIŞTIR.

SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliğinde belirtilen gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak amacı ile 2005 yılında kurulan Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 75.183.397,-TL net aktif değeri ile SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ise 1.115.133.125,-TL indirgenmiş nakit akım değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 886.601.669,-TL'ye, kayıtlı sermaye tavanı ise 2.000.000.000,-TL'ye ulaşmıştır. 2012 yılı içerisinde tamamlanan birleşme sürecinde Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. maddesi tadil edilerek Şirket unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. İki şirketin birleşmesiyle birlikte kurulan SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla piyasa değeri 868.869.635 TL'dir.

İMKB'de işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında piyasa değeri açısından en büyük dördüncü şirket konumunda olan SAF GYO, 30 Mayıs 2012 tarihinde yatırımcılarına 180 milyon Türk lirası temettü dağıtmıştır.

Türkiye'nin ekonomik gelişiminde kilit bir role sahip gayrimenkul sektöründe fark yaratan projelere imza atma hedefiyle yola çıkan SAF GYO, kısa sürede mülk sahibi olmak isteyenlerin yanı sıra yatırımcıların da ilgiyle takip ettiği sektörünün en önemli oyuncularından biri haline gelmiştir. Şirket'in prestij projesi olarak İstanbul Acıbadem'de geliştirdiği "Akasya Acıbadem";

Göl etabında 463, Kuru etabında 436, Kent etabında ise 458 adet olmak üzere toplam 1.357 adet konuttan ve tamamı Kent etabında bulunan 471 adet iş yerinden oluşmaktadır. 2012 yılı itibarıyla yaşamın başladığı Göl ve Kuru etaplarında yer alan konutların 8 adedi hariç olmak üzere tamamına yakını satılmış, 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanan kent etabında yer alan konutlar ise %88 oranında satılmış, kalan stokların satış süreci de "sınırlı sayıda" sloganıyla halen devam etmektedir.

76.740 m² kiralanabilir alana sahip bir AVM projesini de kapsayan Kent etabının kaba inşaatı büyük oranda tamamlanmıştır. İstanbul Anadolu yakasında yeni bir cazibe merkezi yaratma hedefiyle oluşturulan AVM projesinin, tamamlandığında yıllık net 45 milyon ABD doları düzeyinde kira getirisi sağlaması öngörülmektedir.

Ortaklarının köklü iş deneyimi ve profesyonel kurumsal yönetim anlayışından güç alan SAF GYO, önümüzdeki dönemde de fark yaratan projelerle sektörde adından söz ettirmeyi hedeflemektedir.

Akasya projesi dışında SAF GYO portföyünde bulunan başlıca gayrimenkuller şunlardır:

19.836 m² kapalı alana sahip Fecir İş Merkezi
31.913 m² kapalı alana sahip Rozi Fabrika Binası
4.230 m² kapalı alana sahip Antalya BTM Binası
3.454 m² kapalı alana sahip Altunizade BTM Binası
605 m² kapalı alana sahip Mecidiyeköy İş Merkezi 7 Adet Ofis

GÜVENİN ADRESİ BELLİ



SAF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

SAF GYO, GÜÇLÜ ORTAKLIK
YAPISIYLA KURUMSAL YAPISINI
GELECEĞE TAŞIMAKTADIR.

Hissedar Adı	Ortaklık Payı (%)
Yıldız Holding A.Ş.	24,10
Ali Raif Dinçkök	9,37
Ömer Dinçkök	7,02
Sinpaş GYO A.Ş.	6,93
Akiş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	6,56
Rıfat Hasan	5,06
Abdullah Tivnikli	4,78
Sinpaş Yapı End. veTic.A.Ş.	4,36
Nesim Özmandıracı	3,75
Mair Kasuto	3,37
Diğer	24,70

*Ortaklık yapısı 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır.

SAF GYO İŞTİRAKLERİ

OTTOMARE SUİTES PROJESİ'NDE %94 ORANINDA SATIŞ RAKAMINA ULAŞILMIŞTIR.

OTTOMAN GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

Ottoman Gayrimenkul, 12 Eylül 2007 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından düzenlenen ihalede, İstanbul Zeytinburnu'nda 774 ada ve 52 parsel numaralı 15.500 m² büyüklüğündeki arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. Söz konusu arsa imar uygulamaları sonrasında 774 ada ve 57 parsel olarak numaralandırılmış ve 13.534 m² olarak tescil edilmiştir.

Marmara Denizi sahil yolu üzerinde merkezi bir konumda bulunan arsayla ilgili proje tasarım geliştirme faaliyetleri 2010 yılı içerisinde tamamlanmış, Ekim 2010 tarihinde ise Yapı Ruhsatı alınmıştır. Önemli kent içi ulaşım arterlerinin kesiştiği bir lokasyonda 41.734 m²'lik satılabilir alan üzerine projelendirilen Ottomare Suites projesi, 354 apart ünite ve 6 adet ticari alandan oluşmaktadır. 2010 yılının son çeyreğinde ön satışa çıkan projede, %94 oranında satış rakamına ulaşılmıştır.

144 milyon TL'lik sermayeye sahip Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de, SAF GYO %10 düzeyinde ortaklık payına sahiptir.



TEMEL GÖSTERGELER

SAF GYO PORTFOYÜNDE DEĞERLİ GAYRİMENKULLER YER ALMAKTADIR.

Özet Gelir Tablosu	2012	2011	2010
Satış Gelirleri	15.334.057	585.198.037	
Satışların Maliyeti (-)	(4.469.317)	(283.323.216)	
Brüt Kar/Zarar	10.864.740	301.874.821	-
Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(4.258.111)	(5.144.221)	(6.282.574)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.817.547)	(3.717.262)	(2.223.216)
Diğer Faaliyet Gelirleri	995.285	2.559.051	1.342.811
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(45.188.029)	(7.485.281)	(162.019)
Faaliyet Karı/Zararı	(45.403.662)	288.087.108	(7.324.998)
Finansal Gelirler	19.957.009	61.250.601	46.813.901
Finansal Giderler	(13.231.038)	(13.295.442)	(14.979.587)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	(38.677.691)	336.042.267	24.509.316
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	-	(6.553.922)	(4.936.462)
Dönem Karı/Zararı	(38.677.691)	329.488.345	19.572.854

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (TL)

2012	1.676.095.141
2011	2.099.421.870

TOPLAM VARLIKLAR (TL)

2012	739.696.181
2011	947.694.630

Özet Bilanço	2012	2011	2010
Varlıklar			
Dönen Varlıklar	188.931.736	603.443.222	512.624.184
Duran Varlıklar	550.764.445	344.251.408	249.042.860
Toplam Varlıklar	739.696.181	947.694.630	761.667.044
Kaynaklar			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	347.976.697	265.418.610	307.001.486
Uzun Vadeli Yükümlülükler	173.375.731	245.254.576	428.297.000
Özkaynaklar	218.343.753	437.021.444	26.368.558
Toplam Kaynaklar	739.696.181	947.694.630	761.667.044
Portföy Dağılımı			
İştirak Hissesi	14.400.000	14.400.000	3.600.000
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	86.142.936	125.438.410	8.124.156
Arsa/Arazi	-	-	-
Fabrika Binası/Satış Mağazası	58.510.000	57.760.000	71.970.000
İş Merkezi	19.860.260	19.378.500	19.500.487
Konut ve Sosyal Tesis	496.120.189	946.106.679	-
Akasya AVM Projesi	1.001.061.756	936.338.281	-
Toplam Portföy Değeri	1.676.095.141	2.099.421.870	103.194.643
İMKB Performansı ve Piyasa Değeri			
İMKB Performansı	0,98	1,33	0,89
Ödenmiş Sermeye	886.601.669	886.601.669	56.000.000
Piyasa Değeri	868.869.636	1.179.180.220	49.840.000

TEMEL GÖSTERGELER

SAF GYO PORTFOYÜNDE DEĞERLİ GAYRİMENKULLER YER ALMAKTADIR.

Projeler	Yeri	Toplam Kapalı Alan	Ekspertiz Pazar Değeri	Ekspertiz Kira Değeri
Rozi Fabrika Binası	Kocaeli/Gebze	31.913 m ²	43.000.000 TL	279.242 TL
Mecidiyeköy İş Merkezi (7 Bağımsız Bölüm)	İstanbul/Mecidiyeköy	605 m ²	2.160.260 TL	13.871 TL
Antalya BTM Binası	Antalya/Kepez	4.230 m ²	5.400.000 TL	38.070 TL
Altunizade BTM Binası	İstanbul/Altunizade	3.454 m ²	10.110.000 TL	79.442 TL
Fecir İş Merkezi	İstanbul/Hadımköy	19.836 m ²	17.700.000 TL	130.000 TL
Akasya Göl - Koru Projesi (8 Bağımsız Bölüm ile Sosyal Tesis)	İstanbul/Acıbadem	4.931 m ²	18.940.566 TL	-
Akasya Kent Projesi (Konut ve AVM)	İstanbul/Acıbadem	396.639 m ²	1.478.241.380 TL	-
Toplam			1.575.552.206 TL	

SAF GYO'nun portföyünde bulunan varlıkların daha ayrıntılı Ekspertiz Rapor Özetleri'ni bu raporun 71. sayfasında bulabilirsiniz.



VİZYON

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

MİSYON

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

YATIRIMIN ADRESİ BELLİ



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

2012 YILINDAKİ BAŞARILARIMIZ, SEKTÖREN GÜCÜMÜZÜ PEKİŞTİRDİ.

Değerli Ortaklarımız,

2012 yılı, küresel ekonomide belirsizliklerin hakim olduğu bir yıl oldu. Avro Bölgesi'nde İspanya, İtalya, Yunanistan'da kamu borç krizi tüm toplumsal kesimleri etkileyecek boyuta ulaştı. ABD ekonomisi istihdam ve büyüme açısından nispeten başarılı bir yıl geçirdi. Bütün bunlar ve 2009 yılındaki finansal krizin ardından yüksek büyüme rakamlarına ulaşan Çin ve Türkiye gibi yükselen ekonomilerde büyüme oranlarının düşmesi yıl içerisinde küresel ekonomiyi şekillendiren gelişmeler olarak öne çıktı.

Hükümetin başarılı makro-ekonomik politikaları ile 2011 yılında %8,5 büyüme performansı sergileyen Türkiye ekonomisi, ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlerin bir sonucu olarak, Eylül 2012 itibarıyla ancak %2,6 düzeyinde büyüme yakalamıştır. Büyüme oranının düşüşüyle, en önemli sorunlarımızdan biri olarak gösterilen cari açığa önemli bir gerileme yaşanmıştır. Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Fitch tarafından Kasım 2012'de

Türkiye'nin kredi notunun "yatırım yapılabilir ülke" kategorisine yükseltilmesi ise ekonomik büyümedeki düşüşe rağmen, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir makroekonomik görünüm sergilediğini gözler önüne sermiştir. Bu not artışının etkisiyle, önümüzdeki dönemde, ülkemize yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerinde önemli oranda artış beklenmelidir.

2011'de tarihi bir rekorla ülkemizde %11 düzeyinde büyüyen Türk inşaat sektörü, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının vergilendirilmesi yönündeki açıklamalar ve bu dönemdeki konut teslimlerine ilişkin KDV belirsizlikleriyle birlikte ekonomideki genel yavaşlamanın da etkisiyle Eylül 2012 itibarıyla ancak %1 seviyesinde büyüebilmiştir.



Gayrimenkul sektörünün gelişimi açısından büyük önem taşıyan 2B arazileri, GYO'ların vergilendirilmesi kararından vazgeçilmesi, KDV oranında iyileştirme ve kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemelerin yıl içerisinde tamamlanması, sektörün yeniden hızlı büyüme kulağına girmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortakları, ülkemizin en itibarlı, sektörlerinde söz sahibi güçlü kurumlardır. Saf GYO bu dinamiklerini kullanarak kurumsal gelişimini sürdürmüş, bir yönü ile ticari faaliyetini hissedarlarına katma değer üretirken, diğer taraftan istihdam sağlama, ülkesine ve milletine yararlı adımlar atma, ülkesini uluslararası alanda temsil ve tanıtma gibi gurur verici bir vizyonu ilke edinmiştir.

Bugün için Anadolu yakasının en büyük alışveriş merkezini İnşallah 2013'ün son çeyreğinde açmış olacağız. Tartışmasız Akasya Acıbadem, Anadolu yakasının 1 numaralı çekim merkezi olacaktır.

Göl ve Koru etaplarımızdaki residence'ların tamamı, AVM üzerindeki residence'larımızı da dahil edersek residence'larımızın %97'si kısa sürede satılmıştır.

Residence'larımıza müşterilerimizin gösterdiği ilgi kadar, dünya mimarlık çevreleri de ilgi göstermiş, değer vermiştir. Projemiz dünyanın en seçkin residence projelerinin ödüllendirildiği MIPIM'de finale kalan 4 projeden biri, yurdumuzdaki tek proje olmuştur.

Güçlü ortaklık yapısı ve değerli gayrimenkul portföyünden güç alan Şirketimiz, önümüzdeki dönemde de hissedarlarının birikimlerine değer katacak projelere imza atma kararlılığındadır. SAF GYO'nun 2012 yılı faaliyetlerine desteklerini esirgemeyen hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza, müşterilerimize, çalışanlarımıza ve sosyal paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün gelişimine katkı sunacak nice projenin kazanç ve mutluluğunu birlikte paylaşmak dileğimize ve

Saygılarımla,

Avni Çelik
Yönetim Kurulu Başkanı
İnşaat Mühendisi

YÖNETİM KURULU

YÖNETİM KURULU

SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu 12 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu, gayrimenkul yatırım ortaklığı mevzuatında belirtilen özellikli kararlar hariç olmak üzere en az sekiz Yönetim Kurulu Üyesi'nin hazır bulunması ile toplanmakta ve yine en az sekiz Yönetim Kurulu Üyesi'nin olumlu oyu ile karar almaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri 21.05.2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul ile üç yıl süre için seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üye Adı	Sermayedeki Pay Oranı (%)	Sermayedeki Pay Tutarı	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	0,42	3.734.427	Yönetim Kurulu Başkanı	21.05.2012	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	2,36	20.931.162	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.05.2012	3 Yıl
Abdullah TİVNLİ	4,78	42.418.714	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	0,00	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	0,94	8.306.017	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Mehmet Ali BERKMAN	0,00	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Murat ÜLKER	0,56	4.974.811	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Özlem ATAÜNAL	0,00	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Rıfat HASAN	5,06	44.852.490	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Zeki Ziya SÖZEN	0,00	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ekrem PAKDEMİRLİ	0,00	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Yalçın ÖNER	0,00	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
TOPLAM	14,12	125.217.621			

* 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır.

Avni ÇELİK**Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi**

1950 yılında Alaca'da doğan inşaat mühendisi Avni Çelik, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiş olup üniversite eğitimi süresi de dahil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 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. Sayın Çelik kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Raif Ali DİNÇKÖK**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1971 yılında İstanbul'da doğan 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 Raif Ali Dinçkök, Akkök Grup Şirketleri'nin Yönetim Kurullarında da görev yapmaktadır.

Abdullah TİVNİKLİ**Yönetim Kurulu Üyesi**

1959 yılında Erzurum'da doğdu. 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede İşletme Master Programı'nı tamamladı. 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 kamu otoritesinin daveti üzerine çalışmalarda da bulunmuştur.

Bu sürecin sonunda bu modelin Türkiye 'deki ilk uygulayıcısı olan Albaraka Türk'ün kuruluş sürecinde aktif bir şekilde yer aldı. 1988'den bu yana Kuveyt Türk Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmekte olan Abdullah Tivnikli, 2001 yılında Kuveyt Türk Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak atanmıştır. Ayrıca, 2005 yılından beri İstanbul Bahreyn Fahri Konsoloslugu unvanını da taşımaktadır. 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. 4 çocuk babası olan Tivnikli, İngilizce bilmektedir.

Ahmet ÖZOKUR**Yönetim Kurulu Üyesi**

Indiana Üniversitesi İşletme Fakültesi ve European Business School'da işletme ve pazarlama dallarında yüksek eğitimini tamamlayan Ahmet Özokur, 2004 yılında Hızlı Sistem AŞ'de İcra Kurulu Üyesi olarak kariyerine başlamıştır. 2005 yılında Datateknik Genel Müdürlüğü'ne getirilen Özokur aynı yıl, Datateknik Bilişim Grubu'nun Üst Düzey Yöneticisi (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 sektöründe 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 Ahmet Özokur, aynı yıl Yıldız Holding Gayrimenkul Yatırımları Grubu'nda Proje Liderliği ve Beta Marina İşletmeciliği A.Ş. Murahhas Aza görevlerine atanmıştır. 4 Ocak 2010 tarihinden itibaren Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü görevine getirilmiştir. Su sporlarına ilgi duyan Ahmet Özokur, evli ve iki çocuk babasıdır.



ÜST YÖNETİM VE KOMİTELER

Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

1981 yılında İstanbul'da doğan Gamze Dinçkök Yücaoğlu, 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 Haziran 2009 tarihinden bu yana ise Finansal Denetim ve Risk Yönetimi Direktörlüğü görevlerini üstlenen Gamze Dinçkök Yücaoğlu, Akkök Grup Şirketleri'nin Yönetim Kurullarında da görev yapmaktadır.

Mehmet Ali BERKMAN

Yönetim Kurulu Üyesi

1943 yılında Malatya'da doğdu. ODTÜ İdari Bilimler Fakültesi Sanayi Yönetimi Bölümü'nden mezun olduktan sonra, TEV bursiyeri olarak gittiği ABD Syracuse Üniversitesi'nde Yöneylem Araştırmaları alanında yoğunlaşarak MBA derecesi aldı. 1972 yılında Koç Grubu'na katıldı. Koç Grubu'na ait Mako, Döktaş, Uniroyal ve Arçelik şirketlerinde Genel Müdür olarak görev yaptı. 2000 yılının Ağustos ayında Koç Holding A.Ş. Stratejik Planlama Başkanı olarak atanan Berkman, 2001 yılından itibaren bu görevinin yanında İnsan Kaynakları Başkanlığı görevini de üstlendi. 2004 yılı başında Grubun politikası gereği emekli olan Berkman, 2005 yılı Eylül ayından itibaren Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Bu görevinin yanı sıra Aksa Akirlik Kimya Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı da üstlenen Berkman, diğer Grup şirketlerinin yönetim kurullarında da üyelik ve başkanlık görevini yürütmektedir.

Murat ÜLKER

Yönetim Kurulu Üyesi

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. Murat Ülker, İşletmelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Genel Müdür, İcra Komitesi Üyesi ve Grubun çeşitli şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi yaptıktan sonra 2000 yılında Yıldız Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. Evli ve üç çocuk babası olan Murat Ülker, İngilizce ve Almanca bilmekte ve yelken sporunun yanı sıra ailesiyle seyahat etmekten hoşlanmaktadır.

Özlem ATAÜNAL

Yönetim Kurulu Üyesi

Üsküdar Amerikan Kız Lisesi'nin ardından 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 Üyesi görevlerinde bulunmaktadır.

Rıfat HASAN**Yönetim Kurulu Üyesi**

1941'de İstanbul'da doğan Rıfat Hasan, 1961 yılında Robert Koleji'nden mezun olmuştur. Hali hazırda Akmerkez Gay. Yat. A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, 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 Üyesi, Sağlık GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Taç Yat. Ort. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akdünya Eğitim San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir. Ayrıca, Rıfat Hasan Akiş Gay. Yat. A.Ş.'de hissedar konumundadır. Hasan, evli üç çocuk sahibi olup İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Zeki Ziya SÖZEN**Yönetim Kurulu Üyesi**

Kimya Mühendisliği Bölümü lisans ve yüksek lisans programını Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde tamamlayan Sözen, Kanada British Columbia Üniversitesi Kimya Mühendisliği Ana Bilim Dalı'nda doktora programını tamamladı. Çeşitli yerli ve yabancı firmalarda üst düzey görevler üstlendikten sonra 1996'da Ak Gıda Genel Müdürü olarak Yıldız Holding'e katılmış olup 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.

Ekrem PAKDEMİRLİ**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1939 yılında İzmir'de doğan 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, Milletvekilliği, Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı görevinde bulunmuş, ayrıca pek çok özel kuruluşun yönetim kurullarında görev almıştır. Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli,

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: IV No: 54 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, SAF GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Yalçın ÖNER**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1938 yılında Kastamonu'nun Araç ilçesinde doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. ABD'de, University of Minnesota'da Kamu İdaresi alanında yüksek lisans yaptı. 1959 yılında Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı olarak çalışmaya başladı. 1972-1978 yılları arasında Devlet Yatırım Bankası'nda, 1978 yılından sonra da Yatırım Finansman A.Ş.'de görev yaptı. 1985 yılında, Albaraka Türk'ün ilk Genel Müdürü oldu. Bu görevi 1996 yılına kadar sürdürdü. O yıldan Temmuz 2004 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve devam etti. Temmuz 2001'den itibaren İç Kontrol ve Denetim Grubu Başkanlığı, Nisan 2002-Ocak 2007 arasında da Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi yaptı. Aralık 2006-Mart 2008 arasında, Albaraka Türk'ün İç Sistemlerden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi görevlerini sürdürdü. Nisan 2002 tarihinden bu yana, Yönetim Kurulu İkinci Başkanlığı görevini de yürütmektedir.

Mair KASUTO**Yönetim Kurulu Danışmanı**

1945'de İstanbul'da doğdu. İngiltere Leeds Üniversitesi mezunu olan Kasuto, evli ve iki çocuk sahibidir. İngilizce ve Fransızca bilen Kasuto, hali hazırda Akmerkez Gay. Yat. A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Doğu Batı San. Ür. İhr. ve İth. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, Saf G. Menkul A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Akdünya Eğitim San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürütmektedir. Mair Kasuto, ayrıca Akiş Gay. Yat. A.Ş. ve Akmerkez Lok. Gıda San. Tic. A.Ş. hissedardır.



GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



SONA DOĞRU YAKLAŞTIĞIMIZ
AKASYA ACIBADEM İLE SAF GYO,
SEKTÖRDEKİ UZMANLIĞINI TESCİL
ETTİRMİŞTİR.



Değerli Ortaklarımız,

Türkiye ekonomisinin gelişiminde kilit bir role sahip gayrimenkul sektörüne prestijli projelerle katkı sunma hedefiyle yola çıkan SAF GYO, 2012 yılında uzun vadeli stratejik hedefleri doğrultusunda önemli atılımlar gerçekleştirmeyi başarmıştır. Sürdürülebilir finansal ve kurumsal yapısı sayesinde Şirketimiz, portföyünün en değerli projesi Akasya Acıbadem'in ilk iki etabını tamamlamış, son etabında ise sona doğru yaklaşmaktadır.

Şirketimizin kurumsal gelişimi açısından önem taşıyan bir diğer gelişme ise Sağlam GYO ile SAF GYO arasındaki birleşme sürecinin 2012 yılında tüm yönleriyle tamamlanmasıdır. Ortaya çıkan bu güçlü sinerji sayesinde SAF GYO, 2012 yılında kârlı iş süreçlerine imza atmış ve hissedarlarına 180 milyon TL tutarında temettü dağıtmıştır. Türkiye'nin önde gelen sermaye gruplarının yer aldığı güçlü bir ortaklık yapısına sahip olan Şirketimiz, önümüzdeki dönemde hissedarlarının birikimlerini daha değerli kılmak adına portföyünü çeşitlendirmeyi hedeflemektedir.



SAF GYO'nun gayrimenkul sektöründe kısa sürede ayrıcalıklı bir konum elde etmesinde önemli bir paya sahip Akasya Acıbadem projesindeki faaliyetlerimiz 2012 faaliyet dönemi boyunca aralıksız devam etmiştir. İstanbul-Anadolu yakasının en merkezi lokasyonları arasında gösterilen bir bölgede "yeşil" konseptiyle inşa edilen projenin Göl ve Koru etapları, 2012 yılı içerisinde tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Bu etapların tamamlanmasıyla estetik değerler ve doğayla uyumlu bir yaşam konseptinin hayat bulması bizler için önemli bir motivasyon kaynağı olmuştur.

Projenin son etabını oluşturan Kent etabının ve Akasya Acıbadem AVM'nin ise 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir. Tamamlandığında İstanbul-Anadolu yakasının en büyük AVM'si olacak projenin yıllık 45 milyon ABD doları kira geliri sağlayarak Şirketimizin gelirlerini önemli oranda artırması beklenmektedir.

Başarılı finansman modeli ve dengeli portföy yapısı sayesinde kısa bir sürede gayrimenkul sektörünün en önemli oyuncularından biri haline gelen SAF GYO, önümüzdeki dönemde de sektörde referans gösterilecek projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir. Şirketimizin bu hedef doğrultusundaki faaliyetlerine ortak olan tüm paydaşlarımıza şükranlarımızı sunar, 2013 yılının ortaklarımıza, çalışanlarımıza, müşterilerimize, tedarikçilerimize ve diğer tüm paydaşlarımıza hayırlı olmasını dileriz.

Zeynep Hüveyda Oral
Genel Müdür



ÜST YÖNETİM VE KOMİTELER

ÜST YÖNETİM

Zeynep Hüveyda ORAL,

Genel Müdür

Zeynep Hüveyda Oral, 1959 yılında İstanbul'da doğdu. 1982 yılında İTÜ Makine Fakültesi'nden mezun olan Oral, 1983-1989 yılları arasında Çilingiroğlu Mühendislik ve Müşavirlik Ltd. Şti.'nde Proje Mühendisliği, 1989-1990 yıllarında Transklima İzzet NASİ'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 itibaren Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürüten Oral İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Abdülkadir ÇELİK

Satış ve Pazarlamadan Sorumlu

Genel Müdür Yrd.

1977 yılında Çorum Alaca'da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini Çorum'da tamamladı. Ardından Gazi Üniversitesi Çorum Meslek Yüksek Okulu'nda İnşaat Teknikerliği eğitimi aldı. İkincilikle tamamladığı ön lisans eğitiminin ardından başarı bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi'nde İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünü ikincilikle tamamladı. 1999 yılında İnşaat teknikeri olarak Sinpaş Yapı'da meslek hayatına başladı. Şirket'in çeşitli şantiyelerinde ve mevkilerinde görev aldı. Görev aldığı proje ve mevkiler özetle şunlardır:

Central Life Konut Projesi (Saha Müh.) İkitelli A5 Blok İş Merkezi Projesi (Saha Müh.), Bursa Ottomanors Konut Projesi (Kısım Şefi) İkitelli İş Merkezi Sosyal Tesis-A 6 Blok (Şantiye Şefi), Çengelköy Boğaz Tepe Villa Projesi (Kaba İşler Şefi), İkitelli DEPOSİTE 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 Yardımcılığı görevi.

Evli ve bir erkek çocuk sahibi olan Abdülkadir Çelik, halen SAF GYO bünyesinde Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

Ali Ulvi DİKBAŞ

Üretimden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Ali Ulvi Dikbaş 1960 yılında Kütahya'da doğdu. Lisans eğitimini 1983 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi'nde, yüksek lisans eğitimini ise 1986 yılında İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü'nde tamamladı. 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 çalıştı. 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 üstlendi. 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 yaptı. 2007 yılında SAF GYO Akasya Acıbadem Projesi'nde Proje Müdürü ve Üretim Koordinatörü görevlerini üstlenen Dikbaş, halen aynı projede Üretimden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.

Mimar Erdal Edip YILMAZ

Proje ve Maliyet Mücadelesinden Sorumlu

Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılında Elazığ'da doğdu. 1987'de Antalya Lisesi'nden mezun olduktan sonra, 1993 güz döneminde Mimar Sinan Üniversitesi'nden, "Mimarlık Lisans" diplomasını aldı. Sırasıyla, Üçgen İnş. Koray Yapı End. ve Kuzu Grup gibi Türkiye'nin önde gelen inşaat şirketlerinde yöneticilik ve koordinatörlük ile Ada Mimarlık 'da Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. Real İstanbul ve G Plus projelerinde danışman olarak bulundu. 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 Şubeleri ile Spradon Bahçeşehir projesi kapsamında 1.957 konut/ villa/residence ile 745 konutluk Divan Residence/Halkalı projeleri yer almaktadır. Evli ve iki çocuk babası olan Erdal Edip Yılmaz halen SAF GYO Proje ve Maliyet Mücadelesinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

Serhan KOLAÇ

Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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 A.Ş.'de Mali İşler Müdürü olarak göreve başlayan Kolaç hali hazırda Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini icra etmektedir.

DENETİM KOMİTESİ VE KURUMSAL YÖNETİM UYUM KOMİTESİ

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

KOMİTE ÜYELERİ DENETİM KOMİTESİ**Üye Adı Görevi****Yalçın ÖNER***

Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ekrem PAKDEMİRLİ*

Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM UYUM KOMİTESİ**Üye Adı Görevi****Ekrem PAKDEMİRLİ**

Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yalçın 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.



AKTİVİTELER

SAF GYO'NUN EN DEĞERLİ YATIRIMI OLAN AKASYA PROJESİ'NİN GÖL VE KORU ETAPLARINDA YAŞAM 2012 YILINDA BAŞLAMIŞTIR. PROJENİN SON HALKASI KENT ETABI VE AKASYA AVM'NİN İSE 2013'ÜN SON ÇEYREĞİNDE TAMAMLANMASI PLANLANMAKTADIR.



SEKTÖREL GELİŞMELER

KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ DÜZENLEMELERİN TAMAMLANMASI, SEKTÖRÜ OLUMLU YÖNDE ETKİLEMİŞTİR.

Dünya piyasalarında yaşanan durgunluğun ve 2011 yılında yakalanan yüksek büyüme oranının ardından devreye alınan ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlerin etkisiyle Türkiye ekonomisinin 2012 yılında %3,2 düzeyinde büyüme yakalaması öngörülmektedir. Türkiye'nin son dönemde yakaladığı büyüme sürecinde kilit bir rol üstlenen gayrimenkul sektörü de ekonomideki genel yavaşlamadan etkilenmiştir. Bu doğrultuda, 2011 yılında %11 düzeyinde seyreden inşaat sektörü büyüme oranı, Eylül 2012 itibarıyla %1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yılın ilk yarısında konut kredilerine yönelik talebin düşük seyretmesi, sektördeki 2012 yılı büyüme oranının beklentilerin de altında gerçekleşmesi ihtimalini güçlendirmektedir.

Talebi sınırlandıran yüksek kredi faiz oranları, ekonomik durgunluk, konut ağırlıklı stok fazlalığı, talep eksikliği gibi olumsuz faktörlerin yanı sıra 2012 yılında gayrimenkul sektörüne önemli oranda ivme kazandıracak gelişmeler yaşanmıştır. Yıl içerisinde yürürlüğe giren Mütakabiliyet Yasası ile birlikte yabancılara mülk satışının önü açılmış, GYODER verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon ABD doları düzeyine ulaşmıştır. Aynı şekilde, yıl içerisinde kentsel dönüşüm ve 2B kapsamındaki arazilere yönelik yasal düzenlemelerin tamamlanması, önümüzdeki dönemde sektörün gelişimi açısından önemli bir potansiyel yaratmıştır. Güçlü finansman modelleri ve yenilikçi yönetim anlayışı ile

öne çıkan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, 2012 yılında da çok sayıda prestijli projeyi hayata geçirmiştir. Bu doğrultuda, 2012 faaliyet dönemi dördüncü çeyrek sonu itibarıyla İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun toplam piyasa değeri 15,7 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Kısa sürede önemli oranda deneyim ve uzmanlık geliştiren GYO'ların önümüzdeki dönemde sektörden daha yüksek oranda pay alması öngörülmektedir.

Stok fazlalığı, talep eksikliği gibi olumsuz faktörlerin etkisiyle 2013 yılında da gayrimenkul sektörünün yavaş bir büyüme seyri izlemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, tasarım ve yapı kalitesi açısından öne çıkan nitelikli projelerin, sektörün durağan görünümünden ayrılarak yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından talep görmeye devam etmesi öngörülmektedir.



PROJELER

YATIRIMCILARIN BİRİKİMLERİNE DEĞER KATAN PROJELER...

SAF GYO portföyünün en değerli yatırımını olan Akasya Acıbadem Projesi'nin Göl ve Koru etapları 2012 yılında tamamlanarak yerleşime açılmıştır. Projenin son halkasını oluşturan Kent etabının ve Akasya Acıbadem AVM'nin ise 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması hedeflenmektedir. Hızla sona doğru yaklaşan projenin yatırımcıların birikimlerine değer katması, sakinlerine ise ayrıcalıklı bir yaşamın kapısını aralaması amaçlanmaktadır.

SAF GYO'nun portföyünde yer alan yüksek kira getirili diğer gayrimenkulleri; Kocaeli'nin Gebze ilçesinde bulunan Rozi Fabrika Binası, İstanbul'un Şişli semtinde bulunan Mecidiyeköy İş Merkezi'ndeki 605 m² kullanım alanına sahip 7 adet bağımsız bölüm, Antalya'nın Kepez İlçesinde konumlanan Antalya BTM Binası, İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer alan Altunizade BTM Binası ve İstanbul'un Arnavutköy ilçesinde bulunan Fecir İş Merkezi'nden oluşmaktadır.

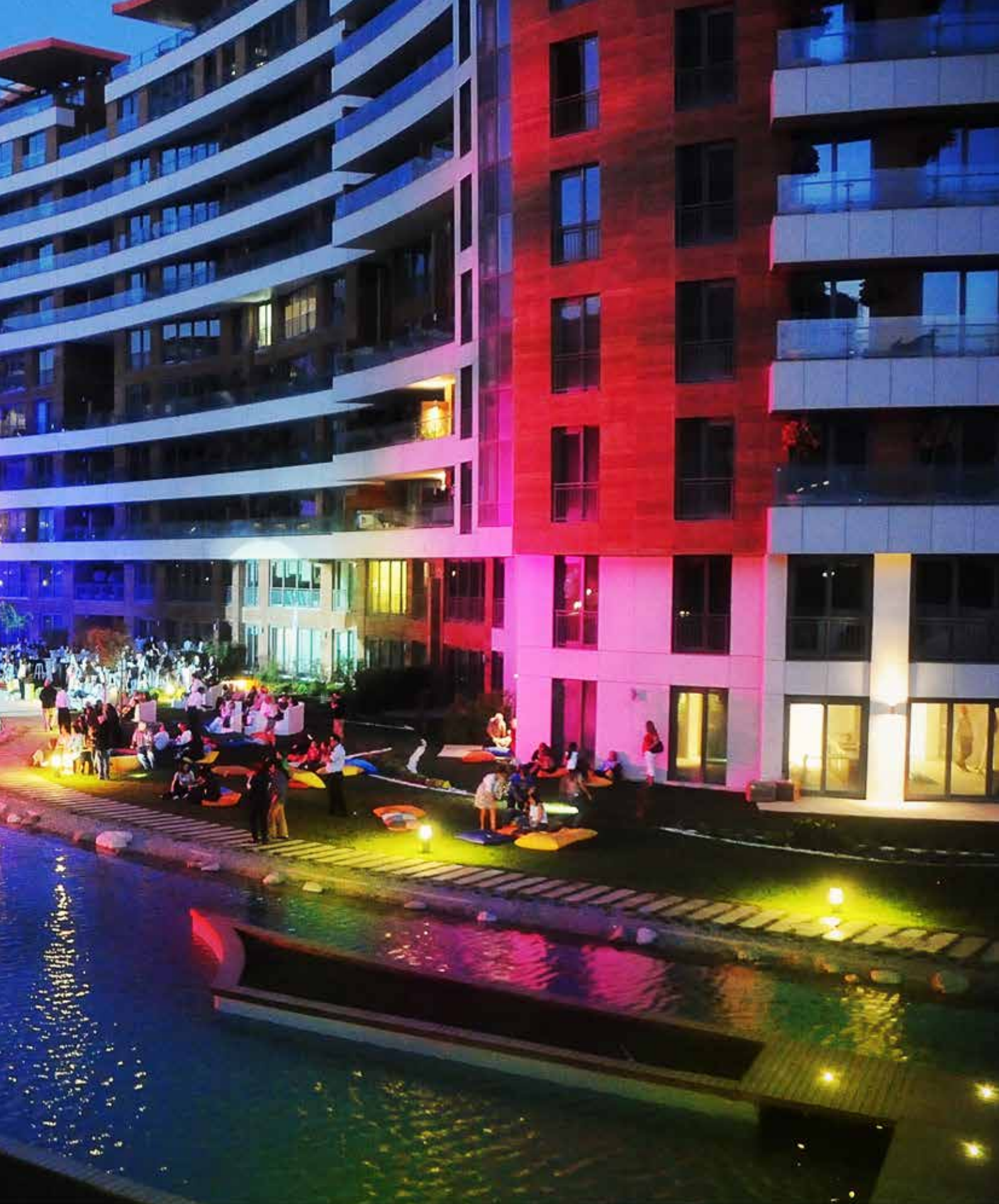




**BİNLERCE İNSANI
HAYALLERİNDEKİ YAŞAMLA
BULUŞTURDUK.**

AKASYA GÖL, AKASYA KORU VE AKASYA
KENT ETAPLARINDAN OLUŞAN
AKASYA ACIBADEM PROJESİ'NDEKİ TOPLAM
1.357 KONUTUN 891'İNDE, EV SAHİPLERİNİN
DÜŞLEDİĞİ YAŞAM BAŞLADI.





TAMAMLANDIĞINDA, AKASYA AVM'DEN YILLIK 45 MİLYON ABD DOLARI NET GELİR BEKLENMEKTEDİR.



AKASYA ACIBADEM PROJESİ

TOPLAM ARSA ALANI (m²)

121.000

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)

206.109

SAF GYO'nun prestij projesi olarak İstanbul Acıbadem'de geliştirdiği Akasya Acıbadem projesinin Kuru ve Göl etapları 2012 yılı içerisinde yerleşime açılmıştır. Projenin ilk iki etabının tamamlanmasıyla birlikte, Kuru ve Göl etabı sakinleri, İstanbul-Anadolu yakasının en merkezi bölgelerinden birinde konumlanan, doğa ve mimari estetikle uyumlu bir yaşamın kapısını aralamıştır. Yaşam kalitesi odaklı bir proje olarak geliştirilen Akasya Acıbadem'in, Kent etabı ve Akasya AVM'nin tamamlanmasıyla birlikte, her anlamıyla kendi kendine yeterli bir cazibe merkezine dönüşmesi beklenmektedir.

İstanbul-Anadolu yakasında önemli bağlantı yollarının kesiştiği bir noktada 121.000 m²'lik bir arsa üzerine inşa edilen projenin, Kent etabının ise 2013 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. 458 konuttan oluşan bu son etapta, 2012 yılsonu itibarıyla %88 oranında satış rakamına ulaşılmıştır. Kent etabı kapsamında inşa edilen 324.459 m²'lik inşaat alanı ve 76.740 m²'lik kiralanabilir alana sahip Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi'nin de aynı dönemde tamamlanması hedeflenmektedir. Tamamlandığında İstanbul-Anadolu yakasının en büyük AVM'si olacak projenin, yıllık net 45 milyon ABD doları seviyesinde kira geliri sağlaması öngörülmektedir.

Projelendirildiği tarihten itibaren sektör genelinde büyük ilgi gören Akasya Acıbadem projesi, mevcut kent içi ulaşım ağına entegre bir biçimde tasarlanmıştır. Bu doğrultuda, projeye önemli oranda değer katan çevre yolu bağlantısı, Kartal-Kadıköy Metro Yaya Bağlantı Tüneli ve İlköğretim Okulunu da içine alan altyapı yatırımları hızla tamamlanmaktadır.



PROJELER

BÜYÜK İLGİ GÖREN AKASYA
ACIBADEM PROJESİ, MEVCUT KENT
İÇİ ULAŞIM AĞINA ENTEGRE BİR
BİÇİMDE TASARLANMIŞTIR.

Akasya Acıbadem Projesi	Konut Adet	Satılabilir Alan	İnşaat Alanı	Kiralanabilir Alan
Göl Etabı	463	66.310 m ²	98.663 m ²	
Koru Etabı	436	71.195 m ²	100.422 m ²	
Kent Etabı	458	68.604m ²	396.640 m ²	
Akasya Acıbadem AVM				76.740 m ²
Toplam	1.357	206.109 m²	595.725 m²	76.740 m²



YATIRIM AMAÇLI DİĞER GAYRİMENKULLER

MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ

**EKSPERTİZ PAZAR
DEĞERİ (TL) (KDV HARIÇ)**

2.160.260

**EKSPERTİZ KİRA
DEĞERİ (TL) (KDV HARIÇ)**

13.871

605 m2 kapalı alana sahip 7 adet adet bağımsız bölümden oluşan taşınmaz, İstanbul'un Şişli semtinde bulunmaktadır. Merkezi konumu, ulaşım imkânlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması gibi önemli avantajlara sahip olan söz konusu bağımsız gayrimenkullerin kiralama ve satış değeri oldukça yüksektir.

ANTALYA BTM BİNASI

**EKSPERTİZ PAZAR
DEĞERİ (TL) (KDV HARIÇ)**

5.400.000

**EKSPERTİZ KİRA
DEĞERİ (TL) (KDV HARIÇ)**

38.070

Bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması gibi önemli avantajlara sahip olan Antalya BTM Binası, Antalya'nın Kepez İlçesi'nde bulunmaktadır. 3.712 m² arsa üzerine inşa edilmiş toplam 4.230 m² kapalı alana sahip üç kattan oluşan mağaza niteliğindeki gayrimenkul, yeterli sayıda otoparkı ile rahat bir ticaret imkânı sunmaktadır.



ALTUNIZADE BTM BİNASI

**EKSPERTİZ PAZAR
DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)**

10.110.000

**EKSPERTİZ KİRA
DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)**

79.442

1.586 m² arsa alanı üzerinde, toplam 3.454 m² kapalı alana sahip Altunizade BTM Binası, İstanbul'un Üsküdar ilçesinde yer almaktadır. Halen Bizim Toptan Altunizade BTM Binası olarak kullanılan binanın bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, önemli merkezlere yakınlığı, rayıcı yükselten unsurlar arasında yer almaktadır.

FECİR İŞ MERKEZİ

**EKSPERTİZ PAZAR
DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)**

17.700.000

**EKSPERTİZ KİRA
DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)**

130.000

Lojistik, dağıtım, depolama ve idari bina olarak kullanılan fabrika niteliğinde bir gayrimenkul olan Fecir İş Merkezi, İstanbul'un Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

Sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede yer alan gayrimenkul, geniş kullanım alanına ve anayol cephesine sahip olmasıyla öne çıkmaktadır.



YATIRIM AMAÇLI DİĞER GAYRİMENKULLER



ROZİ FABRİKA BİNASI

**EKSPERTİZ PAZAR
DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)**

43.000.000

**EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ
(TL) (KDV HARİÇ)**

279.242

69.907 m² arsa üzerinde 31.913 m² kapalı alana sahip olan Rozi Fabrika Binası, Kocaeli'nin Gebze ilçesinde yer almaktadır. Zemin ve bir normal kat olmak üzere toplam iki kat üzerine inşa edilen gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması ve sanayi bölgesi içinde yer alması rayici artıran unsurlar arasında gösterilmektedir.



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

DENETİM KOMİTESİ, RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL SİSTEMİNİN ETKİNLİĞİNİ ARTIRMAKTADIR.

I- RİSK YÖNETİM ORGANİZASYONU, TANIMI VE YÖNETİMİ

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

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

II- İÇ KONTROL

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

Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi ve iç kontrol sisteminin etkinliğinin sağlanmasına yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Denetim Komitesi oluşturulmuştur. Denetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Yalçın ÖNER'in başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem PAKDEMİRLİ ile görevini icra etmektedir. Denetim

Komitesi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin sağlıklı olarak yürütülmesinden sorumludur. SAF GYO İç Denetim Birimi, Şirket'in operasyonel, finansal ve uygunluk açısından periyodik olarak iç kontrol sisteminin işleyişini kontrol etmekte ve raporlamalarını Denetim Komitesi'ne sunmaktadır. Yönetim Kurulu, Şirket'in karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamış olup periyodik olarak değerlendirmekte ve yönetmektedir. 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 ölçülemektedir. 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

III- 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 AYDINLATMAYLA İLGİLİ KANUN VE MEVZUATLARI UYGULAMAYA AZAMİ ÖNEM VERMEKTEDİR.

SAF GYO, kamuyu aydınlatma faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kanunu, İMKB 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 (Madde:43) ve ilgili diğer mevzuata ve Sermaye Piyasası Kanunu ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) 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 iki 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 Seri: VIII, No: 54 "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 İMKB'ye gönderilir ve web sitesinde yayınlanır.
- 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; uygulamadığı 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.

ETİK İLKELER

SAF GYO, PAYDAŞLARIYLA KARŞILIKLI GÜVENE DAYANAN İLİŞKİLER GELİŞTİRMEKTEDİR.

SAF GYO; Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan, Genel Kurul'un bilgisine sunulan ve bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya açıklanan aşağıdaki etik kurallara bağlı kalarak 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.

1) 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.

2) 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.

3) 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.

4) 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 erişimde, 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) BİLGİLERİN GİZLİLİĞİ

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

9) 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.

10) 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

SAF GYO'NUN KURUMSAL YÖNETİM ÇALIŞMALARI, SEKTÖRDEKİ ÖNCÜ KONUMUNU DESTEKLEMEDİR.

1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

SAF GYO A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplerin uygulanması için 2012 yılı içinde azami özeni gösterme gayreti içinde olmuş ve bu çerçevede Kurumsal Yönetim Komitesi 26 Aralık 2012 tarihli kurumsal yönetim uygulamalarının değerlendirilmesine ilişkin olumlu raporunu Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum düzeyi ile ilgili olarak 2012 yılı değerlendirmesine ilişkin çalışma ve tespitleri, 2012 yılı Kurumsal Uyum Raporu'nda sunulmuştur.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

Mehmet Serhan KOLAÇ- Mali İşlerden Sorumlu
Genel Müdür Yardımcısı
E-mail: serhan.kolac@safgyo.com
Tel : 0216-325 03 72
Faks : 0216-340 69 96

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi esas itibarıyla;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,
- Genel Kurul Toplantısı'nın yürürlükteki mevzuata, Ana Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını 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 gazetler.
- 2012 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. 2012 yılı faaliyet dönemi içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan 27 soruya Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Bilgi talepleri ağırlıklı olarak SAF GYO yatırımlarına ilişkin olup sözlü olarak gerçekleşmiştir. Pay Sahiplerinin, ticari sır niteliğinde bilgiler hariç olmak üzere, her türlü bilgi talebi en hızlı şekilde cevaplandırılmaktadır. 2012

yılı içinde pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Şirket Genel Müdürü ile görüşülerek Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından yanıtlanmıştır. 2012 yılı içinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum kapasitesinin güçlendirilmesi için kurulan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere gelen bilgi taleplerini en kısa sürede, tam ve gerçeği dürüst yansıtacak şekilde cevaplandırmıştır. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, yıllık faaliyet raporlarında, özel durum açıklamalarında ve Şirket web sitesi aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Pay sahipleri, bilgi alma haklarının genişletilmesi amacıyla yönelik olarak, haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilginin en hızlı ve kolay şekilde pay sahiplerinin kullanımına sunulması için SAF GYO web sitesi 2012 yılı içinde yeniden yapılandırılmıştır.

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

4. Genel Kurul Toplantıları

Toplam payların %93,20'sine tekabül eden 82.629.129.100 hissinin temsil edildiği SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 dönemi Olağan Genel Kurulu, 21.05.2012 tarihinde saat 10:30'da Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıların yeri, günü, saati, gündemi ve vekâletname örneklerini içeren toplantı davetleri sırasıyla, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30.04.2012 tarih ve 8058 sayısında, Dünya Gazetesi'nin 27 Nisan 2012 sayılı Türkiye baskısında ilan edilmiştir. Ayrıca, Genel Kurul davetine ilişkin ilan www.kap.gov.tr ve Şirket'in web sitesi www.safgyo.com adreslerinden de ilan edilmiştir. Nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse senedi tevdi ederek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı gün ve gündemi iadeli taahhütlü mektupla süresi içerisinde yapılmıştır. Genel Kurul öncesi yıllık faaliyet raporu dâhil, mali tablo ve raporlar, kâr dağıtım önerisi, ihtiyaç duyulan Genel Kurul gündem maddeleri ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Ana Sözleşme'nin son hali Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, SAF GYO Genel Merkezi'nde pay sahiplerinin incelemelerine açık tutulmuştur. Toplantı bilgilerine, tüm pay sahiplerinin doğrudan erişimini teminen, Şirket'in internet sitesi olan www.safgyo.com adresinden ulaşılabilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi'nde de düzenlendiği üzere pay sahiplerinin üst düzeyde katılımının sağlanması için Genel Kurul toplantısı Şirket merkezinde gerçekleştirilebileceği gibi Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği SAF GYO Merkezi'nin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde de gerçekleştirilebilmektedir.

21.05.2012 tarihli 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından ilave gündem önerisinde bulunulmamış ve soru sorma hakları kullanılmamıştır. Ayrıca yıl içerisinde 1.000,-TL (Y/BinTürkLirası) tutarında üniversite öğrencilerine yapılan burs ödemeleri hakkında ayrı bir gündem maddesi açılarak Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.

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

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde imtiyaz veren hisse senedi dışında imtiyazlı hisse senedi ihraç edememektedir. Ana Sözleşme uyarınca Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket'in 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. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Ana Sözleşme'de, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana Sözleşme'de birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir bir düzenleme bulunmamaktadır. Pay sahipleri oy haklarını Genel Kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin Ana Sözleşme'de düzenleme bulunmamaktadır.

6. Kâr Payı Hakkı

SAF GYO'nun benimsediği kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda yer verilmiş olup Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ana Sözleşme'de kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Yönetim Kurulu rapor tarihi itibarıyla temettü ödemesine ilişkin bir karar almamıştır.

7. Payların Devri

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



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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.

2012 yılı içerisinde İMKB'ye SAF GYO A.Ş.'yi ilgilendiren 93 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar arasında ertelenmiş, zamanında yapılmamış olan bir özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

SAF GYO, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için 2012 yılı içinde www.safgyo.com adresli internet sitesinde yapılanmaya giderek Türkçe'nin yanı sıra İngilizce web uygulamasına da yer vermiştir. Şirket internet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

10. Faaliyet Raporu

Şirketimizin faaliyet raporlarında, 30.12.2011 tarihli Seri: IV No: 56 "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" kapsamında sayılan bilgilere 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.

SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş İçeriden Bilgi Alanlar Listesi

Güncelleme Tarihi: 22.02.2013

Abdullah ÇAKAR	Yıldız Holding A.Ş. Proje Müdürü
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet ÖZOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Anıl KÜTÜK	Yıldız Holding A.Ş. Vergi Müdürü
Ali Osman ÇAY	Denetçi
Avni ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkanı
Aysun Leyla ESMERGÜL	Genel Müdür Asistanı
Ayşegül ÖZFINDIK	Yıldız Holding A.Ş. Uzman Avukat
Ayyüce BAŞTAN	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İşlemler Müdürlüğü-Memur
Babür Kaan ŞENER	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Bahar ERBENGİ	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İletişim Direktörü
Barış ÖNER	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli Hukuk Müşaviri
Bayram EROL	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Burak ÖZTÜRK	Denetçi
Caner ÖZDURAK	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme Bölümü Yöneticisi
Cem KÜTÜK	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Cemalettin TURAN	Denetçi - YMM
Cihanşir ÇİMENOĞLU	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Duygu ARTUÇ	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Ekrem PAKDEMİRLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Emir ERÇEL	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Emrah EBEPERİ	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Emre ŞAHSUVAROĞLU	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Başkanı
Ergin CAN	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Evin TEZCANLI	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Evren BAYRAKTAROĞLU	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Fatma Buket Uğur HASSER	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetçi
Fatma SELÇUK	SAF GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)

Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Gamze YAVUZ	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Gülay Çuğu BAL	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Gülnidan AKMANOĞLU	Denetçi
Hafize Nurtaç ZİYAL	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdürü
Hakan TÜREL	Yıldız Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Asistanı
Halil Cem KARAKAŞ	Denetim Komitesi Üyesi
Hasan KILIÇ	Denetçi
Hasan Rıza BAYAR	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Hüseyin Avni METİNKALE	Yıldız Holding A.Ş. Genel Müdür
Işıl BÜK	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Danışmanı
İlknur BORACI	Şirket Avukatı
Kadir DAMAR	Yıldız Holding A.Ş. Bilgi Teknolojileri Denetçisi
Levent TAŞCI	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İşlemler Müdürü
Leyla ŞEN	Yıldız Holding A.Ş. İletişim Uzmanı
Mahmut KAYACIK	Yönetim Kurulu Danışmanı
Mahmut Sefa ÇELİK	Yönetim Kurulu Danışmanı
Mair KASUTO	Yönetim Kurulu Danışmanı
Mehmet Ali BERKMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Haluk ÖZTÜRK	Şirket Avukatı
Mehmet Serhan KOLAÇ	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Melis EĞERYILMAZ	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Meral Miryam MOLINAS	Yönetim Kurulu Danışmanı
Mesut Emre YALÇIN	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Müdürü
Muhammed Mustafa GÜL	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İşlemler Müdürlüğü-Memur
Muhammet Raşit DERECİ	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Murat Bora DAL	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Direktörü
Murat SORKUN	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Murat ÜLKER	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa AYDEMİR	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Mustafa KOCAMEŞE	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Mustafa TERCAN	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol Koordinatörü
Nağihan Şengül KARPUZ	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Direktörü
Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU	Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Necdet YEMEZ	Denetçi
Nesrin ÖZEL	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Özgür KALYONCU	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özlem ATAÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Reşat KARABIYIK	SAF GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Rifat HASAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Selda ŞENKUL	Yıldız Holding A.Ş. Yönetici Asistanı
Serkan KARADAĞ	Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Direktörü
Sezen ÖZTÜRK	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Sezgin SELİMOĞULLARI	Yıldız Holding A.Ş. Yasal Kayıtlar Uzmanı
Sinan ŞAHİN	Denetçi
Siyne ARSLANDOK	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Şenol TÜRÜT	Denetçi
Talat ÇALLAK	Yıldız Holding A.Ş. Bütçe Planlama Müdürü
Tuğra AKCANLI	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Ufuk KASAR	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Yalçın ÖNER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yasemin HOCAOĞLU	Yıldız Holding A.Ş. Özel Kalem Müdürü
Yusuf GÜMÜŞ	Yıldız Holding A.Ş. Hukuk Müşaviri
Zeki Ziya SÖZEN	Yönetim Kurulu Üyesi
Zeynep Hüveyda ORAL	Genel Müdür
Zeynep Sinem ÜLKER YARAR	Yıldız Holding A.Ş. Kıdemli İç Denetçi
Zuhal Şeker TUCKER	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İletişim Genel Müdürü

*Sıralama alfabetik olarak yapılmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM III. MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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 Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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 bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

Bu kapsamda SAF GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve Kurum'un geleceğinin birlikte ve ortak bir akılla şekillendirilmesine çalışılmaktadır. Ayrıca müşteri odaklı bir iş anlayışına sahip olunması nedeni ile müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

13. İnsan Kaynakları Politikası

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. Etik 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 Breem 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. Ayrıca, Üsküdar Belediyesi Kültür Sarayı inşaatına maddi ve teknik destek verilmektedir.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, 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 bir sonraki sayfada sunulmuştur.

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 Tebliğ'i 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. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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, 2012 yılı içinde 30 kez toplanmış ve bu toplantılarda 30 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 Sekreteryası tarafından tutanağa yazılmakta ve akabinde tutanak Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgisine gönderilmektedir. Her toplantıda bir önceki toplantının tutanakları Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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.



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Yönetim Kurulu Üyeleri

Avni ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı)
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Ahmet ÖZOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Mehmet Ali BERKMAN	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)
Murat ÜLKER	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Özlem ATAÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)
Rıfat HASAN	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Zeki Ziya SÖZEN	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Ekrem PAKDEMİRLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Yalçın ÖNER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)
Yönetim Kurulu Danışmanı (İcracı Olmayan)	
Mair KASUTO	

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

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

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

SAF GYO, yatırım stratejisi olarak da kabul ettiği üzere gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyündeki gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmıştır.

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 gözetilen bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik bir personel yapısına sahiptir.

19. Şirket'in Stratejik Hedefleri

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 geliştirmeyle 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 performansını takip etmektedir. Ayrıca dönemsel faaliyet sonuçlarını gösteren mali tablolar da Yönetim Kurulu tarafından incelenmekte ve onaylanmaktadır.

20. Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ödenecek huzur hakları Ana Sözleşme'de belirtildiği üzere her yıl 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 741.165,88 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.

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

KURULUŞ

MADDE 1. Aşağıda adları, soyadları, uyrukları ve ikametgâhları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliği'ne uygun surette hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre, Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin ani usulde kurulmaları hakkındaki hükümleri çerçevesinde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur.

S.No	Kurucunun Adı Soyadı	İkametgah Adresi	Uyruğu
1	Murat ÜLKER	Y. Bulgurlu Cad. Saadet Sok. No: 15 Üsküdar - İstanbul	T.C.
2	Ahsen ÖZOKUR	Vaniköy Cad. No: 88 Çengelköy Üsküdar - İstanbul	T.C.
3	İsmail BACACI	Aziziye Sokak Cinsli Apt. No: 17/10 Altunizade - İstanbul	T.C.
4	Mahmut Mahir KUŞÇULU	Büyükdere Avsır Villaları B 63 Sarıyer - İstanbul	T.C.
5	Yıldız Holding Anonim Şirketi	Kısıklı Mahallesi Ferah Caddesi No: 1 B. Çamlıca, Üsküdar - İstanbul	T.C.
6	Ülker Bisküvi Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Davutpaşa Cad. No:10 Topkapı, Zeytinburnu - İstanbul	T.C.
7	Ülker Çikolata Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Maltepe Mahallesi, Fazıl Paşa Cad. No: 5 Topkapı, Zeytinburnu - İstanbul	T.C.

ŞİRKET'İN UNVANI

MADDE 2. Şirket'in ticaret unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir ve bu Ana Sözleşme'de kısaca "Şirket" olarak adlandırılacaktır.

ŞİRKET'İN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Bulgurlu Mahallesi, Çilehane Yolu Caddesi, Saadet Sokak No: 15 K. Çamlıca Üsküdar - İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilirdir 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.

ŞİRKET'İN SÜRESİ

MADDE 4. Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

Yeni Metin

KURULUŞ

MADDE 1. Aşağıda adları, soyadları, uyrukları ve ikametgâhları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliği'ne uygun surette hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre, Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin ani usulde kurulmaları hakkındaki hükümleri çerçevesinde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur.

S.No	Kurucunun Adı Soyadı	İkametgah Adresi	Uyruğu
1	Murat ÜLKER	Y. Bulgurlu Cad. Saadet Sok. No: 15 Üsküdar - İstanbul	T.C.
2	Ahsen ÖZOKUR	Vaniköy Cad. No: 88 Çengelköy Üsküdar - İstanbul	T.C.
3	İsmail BACACI	Aziziye Sokak Cinsli Apt. No: 17/10 Altunizade - İstanbul	T.C.
4	Mahmut Mahir KUŞÇULU	Büyükdere Avsır Villaları B 63 Sarıyer - İstanbul	T.C.
5	Yıldız Holding Anonim Şirketi	Kısıklı Mahallesi Ferah Cad. No: 1 B. Çamlıca Üsküdar - İstanbul	T.C.
6	Ülker Bisküvi Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Davutpaşa Cad. No: 10 Topkapı Zeytinburnu - İstanbul	T.C.
7	Ülker Çikolata Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Maltepe Mahallesi, Fazıl Paşa Cad. No: 5 Topkapı Zeytinburnu - İstanbul	T.C.

ŞİRKET'İN UNVANI

MADDE 2. Şirket'in ticaret unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir ve bu Ana Sözleşme'de kısaca "Şirket" olarak adlandırılacaktır.

ŞİRKET'İN MERKEZ VE ŞUBELERİ

MADDE 3. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çecen Sokak Acıbadem/ Üsküdar/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilirdir 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.

ŞİRKET'İN SÜRESİ

MADDE 4. Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

Eski Metin

ŞİRKET'İN AMACI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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,

- 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 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.
- 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.
- d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.
- 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 ayni 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.

Yeni Metin

ŞİRKET'İN AMACI VE FAALİYET KONUSU

MADDE 5. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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,

- 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 tarafından 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,
- 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 tefrişini temin edebilir.
- 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 ayni 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.

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

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 miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri'ne, 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.

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

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.

1. 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'nın 423. maddesi hükmü çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir.

Yeni Metin

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 Kurulu'nca 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'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, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri'ne, 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.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

Eski Metin

SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

MADDE 7. Şirket'in kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL (İkimilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (BirKuruş) itibari değerde 200.000.000.000 (İkiyüzmilyar) adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (Sekizyüzseksenaltımilyon altıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerde 88.660.166.900 (Seksensekizmilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzaltmışaltıbindokuzyüz) adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir.

Şirket'in 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 Şirket 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 değerde 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.

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.

Yeni Metin

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.

1. 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; SAF GYO Genel Kurulu, TTK.'nın 423. maddesi hükmü çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir.

SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

MADDE 7. Şirket'in kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL (İkimilyarTürkLirası) olup, her biri 1 Kr (bir Kuruş) itibari değerde 200.000.000.000 (İkiyüzmilyar) adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 886.601.669.- TL (Sekizyüzseksenaltımilyon altıyüzbirbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)'dır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerde 88.660.166.900 (Seksensekizmilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzaltmışaltıbindokuzyüz) adet paya ayrılmış ve tamamı ödenmiştir. Şirket'in 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 Şirket 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 değerde 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. 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.

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

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 Özokur	A	Nama	20.000.000	200.000
Ahsen Özokur	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 BV.	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
Ömer 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
Mair Kasuto	B	Hamiline	2.990.166.007	29.901.660
Nesim Özmandıracı	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.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

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.

Yeni Metin

Adı Soyadı / Ticaret Unvan	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 Özokur	A	Nama	20.000.000	200.000
Ahsen Özokur	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 BV.	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
Ömer 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
Mair Kasuto	B	Hamiline	2.990.166.007	29.901.660
Nesim Özmandıracı	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.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Eski Metin

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar yazılı değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

MADDE 8. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan hisse senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI

MADDE 9. Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'de muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur.

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:

YÖNETİM KURULU'NUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 11. Şirket'in işleri ve yönetimi Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından bir yıl için seçilen en fazla 12 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylar arasından seçilir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yeni Metin

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 değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

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 Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI

MADDE 9. Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'de muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur.

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:

YÖNETİM KURULU'NUN TEŞKİLİ VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 11. Şirket'in 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.



YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

Yönetim Kurulu'nda görev alacak Üyeler'in en az 1/3'ü ile

- Sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,
- Lider girişimcinin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- Danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- İşletmecisi şirketler,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler arasında son iki yıl içerisinde istihdam sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasından küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

Yönetim Kurulu Üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevli biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye, eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yeni Metin

Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri en çok üç yıl olup, süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilirler.

Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen şartları haiz bir kimseyi, birinci fıkrada gösterilen imtiyazlara uygun olarak geçici üye olarak seçer ve ilk Genel Kurul'un 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 Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Tüzel kişi hissedarları temsilen Yönetim Kurulu'na 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 Şirket'te başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve Şirket'in 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 yapabilmeye niteliğine sahip bağımsız üyeler bulunur. Yönetim Kurulu'nda 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.

Eski Metin

YÖNETİM KURULU'NA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 12. Şirket'te görev alacak Yönetim Kurulu Üyeleri'nin, ilgili kanun ve mevzuatlarda yer alan şartlarının yanında, -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, - muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması, - kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması, - 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, - 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.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Yeni Metin

YÖNETİM KURULU'NA SEÇİLME ŞARTLARI

MADDE 12. Şirket'te görev alacak Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 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 mevzuat kapsamındaki 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 Devlet'in 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 Kurul tarafından 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) Kanununun 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) Şirket'in 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.

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

MADDE 13. Yönetim Kurulu, şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nden her biri de Başkan veya Başkan Vekili'ne 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.

Toplantılarda her Üye'nin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir Üye'nin yaptığı öneriye, diğer Üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu'nun 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 toplantılarının başlayabilmesi için en az 11 Yönetim Kurulu Üyesi'nin toplantıda hazır bulunması ve en az 11 Üye'nin olumlu oyu ile karar alınması şarttır.

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

MADDE 14. Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A) Taraflar

- Sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,
- Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar

Yeni Metin

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

MADDE 13. Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nden her biri de Başkan veya Başkan Vekili'ne 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.

Toplantılarda her Üye'nin 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.

Yönetim Kurulu'nun 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.

İşbu sözleşmenin 14. maddesi saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu toplantılarının başlayabilmesi için en az 8 Yönetim Kurulu Üyesi'nin toplantıda hazır bulunması ve en az 8 Üye'nin olumlu oyu ile karar alınması şarttır.

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:

A) Taraflar

- Ortaklıkta sermayenin %10'u veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip hissedarlar,
- Ortaklıkta Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi hissedarlar,
- Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,

Eski Metin

- d) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- e) (a), (b) ve (c) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- f) Ortaklığın iştirakleri,

B- Özellik Arz Eden Kararlar

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

Yeni Metin

- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri,
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,

B) Özellik Arz Eden Kararlar

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

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 İlkeleri'nin 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.

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

Yeni Metin

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 Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan Yönetim Kurulu ile Genel Kurul kararları geçerli sayılmaz.

iii- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 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.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

MADDE 15. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri'nin ücretleri Genel Kurul'ca tespit olunur. Genel Kurul, ücretin belirlenmesinde ücretin aylık, yıllık veya her toplantı için muayyen bir ödenek şeklinde olmasına karar verir. İlk yıl ödenecek ücret geçici madde 4'de gösterilmiştir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

MADDE 15. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri'nin ücretleri, Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde karara bağlanır.

ŞİRKET'İN YÖNETİMİ, TEMSİL VE İLZAMI

MADDE 16. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Yönetim Kurulu Şirket işlerinin yürütülmesi için komite ve komisyonlar kurabilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

ŞİRKET'İN YÖNETİMİ, TEMSİL VE İLZAMI

MADDE 16. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Yönetim Kurulu, Şirket işlerinin yürütülmesi için komite ve komisyonlar kurabilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Eski Metin

GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

MADDE 17. Yönetim Kurulu'nca, 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.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür. Müdürler, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin vazife sürelerini aşan bir zaman için tayin olunabilirler.

YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

MADDE 18. Yönetim Kurulu Üyeleri ile, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kişiler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan Yönetim Kurulu Üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri, TTK'nın 334'üncü maddesi ile getirilen Şirket'le muamele yapma yasağından ve 335'inci maddesi ile getirilen rekâbet yasağından muaf tutulmak için Ortaklık Genel Kurulu'ndan izin alamazlar.

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 19. Şirket'te 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

Yeni Metin

GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER

MADDE 17. Yönetim Kurulu tarafından 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.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu 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

MADDE 18. Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kişilerden Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın Müzakerelere iştirak edilmemesine ilişkin hükmü saklıdır.

DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

MADDE 19. Şirket'te 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

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

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 Üyeliği'ne 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. Denetçilerin ücretleri Genel Kurul tarafından karara bağlanır. İlk bir yıl için seçilen denetçilere verilecek ücret geçici madde 4'de gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ DENETİM

MADDE 21. Şirket'in hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 22. Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in 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.

Yeni Metin

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. Denetçilerin ücretleri Genel Kurul'ca karara bağlanır.

BAĞIMSIZ DENETİM

MADDE 21. Şirket'in hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

MADDE 22. Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirket'in 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.

Eski Metin

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan veya Olağanüstü Genel Kurullar Şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanır 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 Kanunu'nun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.

YERİ

MADDE 23. Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği Şirket merkezinin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde yapılır.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

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.

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 25. Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirket'te 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. 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.

Yeni Metin

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan veya Olağanüstü Genel Kurullar Şirket sermayesinin en az %51'ini temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmasıyla toplanır 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 Kanunu'nun daha fazla ekseriyet aradığı haller saklıdır.

YERİ

MADDE 23. Genel Kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği Şirket merkezinin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde yapılır.

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

MADDE 24. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri'nin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak Genel Kurul Toplantısı'nda alınacak kararlar geçersizdir.

TEMSİLCİ TAYİNİ

MADDE 25. Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirket'te 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. 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.

YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

OYLARIN KULLANMA 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.

İLANLAR

MADDE 27. Şirket'e ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

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.

HESAP DÖNEMİ

MADDE 29. Şirket'in hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirket'in ticaret siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

Yeni Metin

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.

İLANLAR

MADDE 27. Şirket'e ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu'nda ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel Kurul'un 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.

Şirket'in internet sitesinde, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Yürürlükteki Tebliği'nde yer alan hususlar da pay sahiplerine duyurulur.

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.

HESAP DÖNEMİ

MADDE 29. Şirket'in hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Birinci hesap yılı ise Şirket'in ticaret siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

Eski Metin**KÂRIN DAĞITIMI**

MADDE 30. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip 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.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır. İkinci Temettü c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr 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 kârdan 1. tertip yasal yedek akçe ve %5 oranında kâr payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

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.

Yeni Metin**KÂRIN DAĞITIMI**

MADDE 30. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

Kalının %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kâr olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kârdan 1. tertip yasal yedek akçe ve %5 oranında kâr payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu Esas Sözleşme'de 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.



YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Eski Metin

KÂR DAĞITIMI ZAMANI

MADDE 31. Yıllık kârın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Ana Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

ŞİRKET'İN FESİH VE TASFİYESİ

MADDE 32. Şirket'in 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 Kurul'ca üç tasfiye memuru seçilir.

KENDİLİĞİNDEN SONA ERME

MADDE 33. Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesiş addolunması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

KANUNİ HÜKÜMLER

MADDE 34. Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDELER**İLK YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

GEÇİCİ MADDE: 1- Ortaklar ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere T.C. uyruklu, K. Çamlıca Saadet Sok. No: 15 - İstanbul adresinde mukim Murat ÜLKER; T.C. uyruklu, Namık Kemal Mah. Tunç Sokak Ceyhan Apt. A. Blok 2/13 Ümraniye İstanbul adresinde mukim Adnan AĞAOĞLU; T.C. uyruklu, Aziziye Sokak Cinisli Apt. No: 17/10 Altunizade - İstanbul adresinde mukim İsmail BACACI; Yıldız Holding A.Ş.'yi temsilen T.C. uyruklu Büyük Karaman Caddesi No: 80 Fatih İstanbul adresinde mukim Serdar İNAN; Ülker Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ni temsilen T.C. uyruklu Tekin Sokak No: 29/4 Acıbadem -İstanbul adresinde mukim Ali ÜLKER; Üstün Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ni temsilen T.C. uyruklu, Büyükdere Avsit Villaları B.63 Sarıyer- İstanbul adresinde mukim Mahmut Mahir KUŞÇULU'yu ilk Yönetim Kurulu üyeliklerine seçmişlerdir.

Yeni Metin

KÂR DAĞITIMI ZAMANI

MADDE 31. Yıllık kârın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Ana Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

ŞİRKET'İN FESİH VE TASFİYESİ

MADDE 32. Şirket'in 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 Kurul tarafından üç tasfiye memuru seçilir.

KENDİLİĞİNDEN SONA ERME

MADDE 33. Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfesiş addolunması Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki ilgili mevzuatına ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

KANUNİ HÜKÜMLER

MADDE 34. Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Eski Metin

İlk Olağan Genel Kurul toplantısına kadar Murat ÜLKER Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Ali ÜLKER ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmişlerdir.

İLK TEMSİL ESASI

GEÇİCİ MADDE: 2 - Ortaklar ilk Olağan Genel Kurul toplantısına kadar, Şirket namına tanzim edilecek ve Şirket'i borç ve taahhüt altına sokacak her nevi evrak ve vesai kin muteber olması için bunların Şirket unvanı altına Yönetim Kurulu Üyeleri'nden herhangi ikisinin müşterek imzalarını taşımasının şart ve kafi olduğunu kararlaştırmışlardır.

İLK DENETÇİLER

GEÇİCİ MADDE: 3- Ortaklar ilk Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere T.C. uyruklu İstanbul ili Erde Sok. Arin Apt. A Blok /11 Bahçelievler - İstanbul adresinde mukim Musa DOĞAN ve T.C. uyruklu İstanbul ili Derviş Bey Sitesi C. Blok No. B 1 Daire 44 Maltepe-İSTANBUL adresinde mukim İhsan SARIBAŞ'ı ilk bir yıl için murakıplığa seçmişlerdir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

GEÇİCİ MADDE: 4- Yönetim Kurulu Üyeleri ve denetçilerin ücretleri ilk Genel Kurul'da kararlaştırılacak olup, ilk Genel Kurul'a kadar Yönetim Kurulu Üyeleri ve denetçilere bu görevleri nedeniyle ücret ödenmeyecektir.

İLK BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU

GEÇİCİ MADDE: 5- İlk bağımsız denetim kuruluşu Yönetim Kurulu tarafından seçilir. Yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulur.

Yeni Metin**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM**

MADDE 35. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırın sayılır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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 Sözleşme'nin 30'uncu maddesi çerçevesinde, 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) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar esas alınmaktadır.

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ



ROZİ FABRİKA BİNASI

SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'nin üretim, depolama, lojistik ve idari binası olarak kullanılan fabrika niteliğindeki gayrimenkul, Balçık Köyü, 177 Ada, 15 No.lu parsel üzerinde kayıtlı olup Gebze İlçesi, Kocaeli ili sınırları içinde kalmaktadır. Bina, 69.907 m² arsa üzerine inşa edilmiş olup 31.913 m² kapalı alana sahiptir. Zemin ve bir normal kat olmak üzere toplam iki kat üzerine inşa edilen gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması, sanayi bölgesi içinde yer alması gayrimenkulün değerini artıran etkenlerdendir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre, gayrimenkule pazar değeri Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi esas alınarak 43.000.000 TL, kira değeri ise 279.242 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

Değerlenen Taşınmazın Türü:	Bina (Fabrika Binası)
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı:	Kocaeli İli, 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 taşınmaz 05.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planına göre "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.
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 Tarihi:	22.11.2012
Tespit Edilen Değer:	Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri 43.000.000.-TL (KDV Hariç) (Kırküçmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV Hariç 279.242 TL olarak takdir edilmiştir.

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

**MECİDİYEKÖY İŞ MERKEZİ**

Değerlemeye konu taşınmaz, Şehit Ahmet Sokak, No: 4, Mecidiyeköy-Şişli-İstanbul adresinde bulunan 605 m² kullanım alanına sahip 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

Değerlenen Taşınmazın Türü:	6 adet büro ve 1 adet lokanta teras
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı:	2013 ada 85 no. lu parselde kayıtlı, 2.669,00 m ² alana sahip arsa üzerinde konumlu olan binada bulunan 7 adet bağımsız bölüm
Taşınmazın İmar Durumu:	Konu taşınmazın bulunduğu parsel 24.06.2006 tescil tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi 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 Tarihi:	29.11.2012
Tespit Edilen Değer:	(Bağımsız Bölümlerin toplam değeri): Taşınmazların toplam satış değeri KDV Hariç 2.160.260 TL (ikimilyonyüzaltmışbinikiyüzaltmış Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV Hariç 13.871 TL olarak takdir edilmiştir.

ANTALYA BTM BİNASI

Antalya İli Kepez İlçesi'nde bulunan gayrimenkul; bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, çevresinde bölgenin en prestijli alışveriş ve iş merkezlerinin yer alması, her geçen zaman diliminde gayrimenkulun pazar ve kira değerini artırmaktadır. 3.712 m² arsa üzerine inşa edilmiş toplam 4.230 m² kapalı alana sahip 3 kattan oluşan mağaza niteliğindeki gayrimenkul, yeterli sayıda otoparkı ile rahat bir ticaret imkânı sunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün pazar değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi esas alındığında 5.400.000 TL, kira değeri için ise emsal karşılaştırma yöntemi esas alındığında 38.070 TL/ay değer takdir edilmiştir.

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:	03.09.2012 tarih ve 147 sayılı onaylı 1/1000 Ölçekli Kepez Belediyesi Altınova-Sinan Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup 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 Tarihi:	27.11.2012
Tespit Edilen Değer:	Değerleme konusu taşınmazın değeri, KDV Hariç toplam rayiç değeri; 5.400.000-TL (beşmilyondörtüyüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. KDV hariç toplam aylık kira değeri 38.070 TL olarak takdir edilmiştir.

EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

**ALTUNİZADE BTM BİNASI**

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin Genel Müdürlük binası ve Altunizade Şubesi olarak kullanılan gayrimenkul, Kuşbakışı Cad. No: 19 Altunizade/Üsküdar/İstanbul adresinde yer almaktadır. Gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve mevcut durumu dikkate alındığında market, plaza veya iş merkezi olarak kullanıma müsaittir. 1.586 m² arsa alanına sahip gayrimenkul 4 katlı olup toplam 3.454 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli, önemli merkezlere yakınlığı gayrimenkulün likiditesini yükselten etkenlerdir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün pazar değeri emsal karşılaştırma yöntemi esas alındığında 10.110.000 TL, kira değeri ise 79.442 TL/ay değer takdir edilmiştir.

Değerlenen Taşınmazın Türü:	İş yeri
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" 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 Tarihi:	26.11.2012
Tespit Edilen Değer:	Nihai Değer Takdiri'nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan üç yöntemin ortalaması alınmıştır. Taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç 10.110.000 TL (onmilyonyüzonbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri 79.442 TL olarak takdir edilmiştir.



FECİR İŞ MERKEZİ

Özgür Beynelminel Nakliyat şirketi tarafından lojistik, dağıtım, depolama ve idari bina olarak kullanılan fabrika niteliğindeki gayrimenkul İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada, 8 parsel de kayıtlı bulunmaktadır. Sanayi fonksiyonu gelişen bir bölgede bulunması, geniş kullanım alanı ve anayola cepheli olması gayrimenkulün değerini arttıran etkenlerdendir. Gayrimenkul 10.187 m² arsa üzerine inşa edilen 2 bodrum kat, 1 zemin kat ve 1 de normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta ve 19.836 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeye göre gayrimenkulün pazar değeri maliyet yöntemi esas alındığında 17.700.000 TL, kira değeri için ise gelir indirgeme yöntemi esas alındığında 130.000 TL/ay değer takdir edilmiştir.

Değerlenen Taşınmazın Türü:	Fabrika
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı:	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 parsel numaralı 'B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI' vasıflı taşınmaz
Taşınmazın İmar Durumu:	08.05.2011 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama imar Planı kapsamında E: 1,50, Hmax: 3 kat ve kat arası yükseklik serbest 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 Tarihi:	15.11.2012
Takdir Edilen Satış Değeri:	17.700.000 TL (KDV Hariçtir)
Takdir Edilen Kira Değeri:	130.000 TL/Ay



EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ



AKASYA GÖL VE KORU ETAPLARI 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE SOSYAL TESİS

Değerlenen Taşınmazın Türü:	Değerleme konusu taşınmaz; 8 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 8 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasıdır.
Arsa Alanı:	1083 ada 67 parsel: 34.902,07 m ² 1341 ada 60 parsel: 24.137,18 m ² 1341 ada 64 parsel: 4.637,08 m ² 60 parsel üzerinde: 100.422 m ² 64 parsel üzerinde: 3.991 m ²
Kapalı Kullanım Alanı:	67 parsel üzerinde: 98.663 m ²
Mevcut Kullanım Şekli:	Değerleme konusu taşınmazlardan Akasya Göl ve Akasya Kuru etaplarında yer alan 8 adet dairenin hâlihazırda iç dekorasyon çalışmaları devam etmekte olup sosyal tesis binası halihazırda satış ofisi olarak kullanılmaktadır.
Taşınmazın İmar Durumu:	1341 ada 60 parsel ile 1083 ada 67 parsel no.lu taşınmazlar 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli plan tadilatında, h: serbest, KAKS: 1, ayırık nizam yapılanma hakları ile "konut" alanında kalmaktadır. Değerleme konusu 64 nolu parsel ise aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri:	64 nolu parsel üzerinde bulunan sosyal tesis için nihai değer, maliyet yöntemi ile verilmiş olup gelir yöntemi ile desteklenmiştir. 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no üzerinde bulunan toplam 8 adet bağımsız bölüm için nihai değer emsal karşılaştırma yöntemi ile verilmiş olup gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
Değerleme Tarihi:	11.12.2012
Tespit Edilen Değer:	Toplam Değer, KDV hariç: 18.940.566-TL (Onsekizmilyondokuzyüzkırkbın Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.



AKASYA KENT ETABI

Değerlenen Taşınmazın Türü:	Proje 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 konutlar bulunmaktadır. Alışveriş Merkezi: 1 Bodrum + Zemin Kat + 3 Normal Kat A Blok: Zemin Kat + 40 Normal Kat B Blok: Zemin Kat + 15 Normal Kat
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı:	
Arsa Alanı:	42.799,76 m ²
Kapalı Kullanım 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 %58 inşaatı seviyesinde olup inşaat devam etmektedir. 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli plan tadilatında, h: serbest, E: 2.00, ayrıık yapılanma ile avan proje uygulaması yapılacak, ticaret+turizm alanında kalmaktadır.
Taşınmazın İmar Durumu:	
Kullanılan Değerleme Yöntemleri:	Değer tespitinde, gelir kapitalizasyonu, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer, gelir yöntemi ile verilmiştir.
Değerleme Tarihi:	23.11.2012
Tespit Edilen Değer:	Mevcut inşaat tamamlanma oranına göre takdir edilen değer, KDV Hariç toplam: 1.478.241.380 TL (Birmilyardörtüyüzyetmişsekizmilyonikiyüzkırkbirbinüçyüzseksen Türk Lirası)



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

**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşullarının gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 hile 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, iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, İşletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca İşletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

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

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Deloitte.

Açıklanması gereken hususlar:

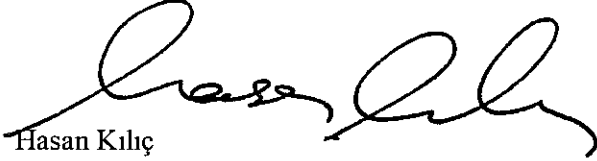
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin Türk Ticaret Kanunu’nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18., 19. ve 20. maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 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 SPK 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi’nin 2nci maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir (Dipnot 3).

Dipnot 3’te ayrıntılarına yer verilen TFRS 3 – “İşletme Birleşmeleri” standardının ilgili açıklamaları çerçevesinde, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“yasal edinen”), muhasebe 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.

Söz konusu hususlar görüşümüzü etkilememektedir.

İstanbul, 12 Mart 2013

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



Hasan Kılıç
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO	83-84
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	85
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	86
NAKİT AKIM TABLOSU	87
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	88-159
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	88-89
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	89-110
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	110-111
NOT 4 İŞ ORTAKLIKLARI	112
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	112
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	112
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR	113
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	113-115
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	116
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	116-117
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	117-118
NOT 12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR	118
NOT 13 STOKLAR.....	118
NOT 14 CANLI VARLIKLAR.....	119
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR	119
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR	119
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	119-121
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	122-124
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	124
NOT 20 ŞEREFİYE.....	124
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	124
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	125
NOT 23 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	126
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	126-127
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI	127
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	127-128
NOT 27 ÖZKAYNAKLAR.....	129-132
NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	133
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	134-135
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	135
NOT 31 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	136
NOT 32 FİNANSAL GELİRLER.....	137
NOT 33 FİNANSAL GİDERLER	137
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	137
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERT. VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)	138
NOT 36 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	139
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	139-144
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	144-155
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	156
NOT 40 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	157
NOT 41 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM	158

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA BİLANÇO**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		188.931.736	543.235.009
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	86.142.936	213.342.342
Ticari Alacaklar	10	24.398.228	40.060.822
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.063.525	337.579
- Ticari Alacaklar		23.334.703	39.723.243
Diğer Alacaklar	11	408.171	178.300.868
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	175.929.834
- Diğer Alacaklar		408.171	2.371.034
Stoklar	13	49.335.616	29.152.194
Diğer Dönen Varlıklar	26	28.646.785	82.378.783
Duran Varlıklar		550.764.445	404.459.621
Finansal varlıklar	7		
- Satılmaya hazır finansal varlıklar		14.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	10	2.627.500	3.373.258
Diğer Alacaklar	11	877.782	3.777.895
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	428.431.690	286.282.836
Maddi Duran Varlıklar	18	7.261.253	5.650.645
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	166.739	55.297
Diğer Duran Varlıklar	26	96.999.481	90.919.690
TOPLAM VARLIKLAR		739.696.181	947.694.630

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA BİLANÇO

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

		Cari Dönem 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		347.976.697	265.418.610
Finansal Borçlar	8	11.659.497	223.973.180
İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	8	619.419	9.777.343
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		619.419	9.777.343
Ticari Borçlar	10	10.965.542	22.057.240
-Ticari Borçlar		10.355.095	21.882.988
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		610.447	174.252
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	3.214.191
Diğer Borçlar	11	1.763.348	2.298.016
-Diğer Ticari Olmayan Borçlar		1.763.348	2.218.066
-İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar		-	79.950
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	82.565	34.290
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	322.886.326	4.064.350
-Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		302.931.100	3.617.107
-İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		19.955.226	447.243
Uzun Vadeli Yükümlülükler		173.375.731	245.254.576
Finansal Borçlar	8	166.866.511	-
İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	8	54.351	713.948
-Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		54.351	713.948
Diğer Borçlar	11	6.234.415	2.325.949
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	220.454	136.608
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	242.078.071
- İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	16.516.827
-Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	225.561.244
ÖZKAYNAKLAR		218.343.753	437.021.444
Sermaye	27	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	27	(806.601.669)	(806.601.669)
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	27	36.467	36.467
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	30.421.141	1.295.750
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	736.316	736.316
Geçmiş Yıl Karları		145.827.520	25.464.566
Net Dönem Karı / (Zararı)		(38.677.691)	329.488.345
TOPLAM KAYNAKLAR		739.696.181	947.694.630

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	28	15.334.057	585.198.037
Satışların Maliyeti (-)	28	(4.469.317)	(283.323.216)
BRÜT KAR		10.864.740	301.874.821
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29-30	(4.258.111)	(5.144.221)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29-30	(7.817.547)	(3.717.262)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	995.285	2.559.051
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(45.188.029)	(7.485.281)
FAALİYET KARI/ZARARI		(45.403.662)	288.087.108
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	32	19.957.009	61.250.601
(Esas faaliyet dışı) finansal giderleri (-)	33	(13.231.038)	(13.295.442)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		(38.677.691)	336.042.267
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	(6.553.922)
Dönem vergi gideri	35	-	(6.553.922)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		(38.677.691)	329.488.345
DÖNEM KARI		(38.677.691)	329.488.345
Hisse ortalama adedi (Tam TL)		88.660.166.900	83.993.500.200
Diğer kapsamlı gelir		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(38.677.691)	329.488.345
Hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	36	(0,044)	0,392

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Dipnot	Sermaye	Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiye	14.050.000	-	36.467	-	12.091	(7.302.854)	19.572.854	26.368.558
2010 yılı karının transferi	27	-	-	-	1.148.515	18.424.339	(19.572.854)	-
İşletme birleşmeleri	3	56.000.000	-	-	736.316	24.293.081	-	81.164.541
Sermaye Artışı	27	9.950.000	-	-	-	(9.950.000)	-	-
Sermaye Birleşme Denkleştirme		806.601.669	(806.601.669)	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	27	-	-	-	-	-	329.488.345	329.488.345
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiye	<u>886.601.669</u>	<u>(806.601.669)</u>	<u>36.467</u>	<u>736.316</u>	<u>1.295.750</u>	<u>25.464.566</u>	<u>329.488.345</u>	<u>437.021.444</u>
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	27	-	-	-	-	329.488.345	(329.488.345)	-
Ödenen temettüleri	27	-	-	-	-	(180.000.000)	-	(180.000.000)
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer		-	-	-	29.125.391	(29.125.391)	-	-
Toplam kapsamlı (gider)	27	-	-	-	-	-	(38.677.691)	(38.677.691)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiye	<u>886.601.669</u>	<u>(806.601.669)</u>	<u>36.467</u>	<u>736.316</u>	<u>30.421.141</u>	<u>145.827.520</u>	<u>(38.677.691)</u>	<u>218.343.753</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Dönem (zararı) / kârı		(38.677.691)	329.488.345
Düzeltilmeler:			
Amortisman ve itfa payları	17,18,19	1.557.013	1.830.400
Kıdem tazminatı karşılığı	24	100.826	96.895
Sabit kıymet satış zararı	31	190.910	-
Sabit kıymet satış karı	31	(10.990)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	31	(178.950)	-
Faiz geliri	32	(12.189.804)	(28.503.521)
Faiz gideri	33	438.468	6.452.730
Reeskont faiz gideri		92.082	4.470
Vergi gideri	35	-	6.553.922
Kullanılmayan izin karşılığı	24	48.275	7.956
Gerçekleşmemiş kur farkları		(2.240.000)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı/(zararı)		(50.869.861)	315.931.197
Ticari alacaklardaki artış/azalış		17.042.216	(40.378.351)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış/azalış	10	(725.946)	(337.579)
Diğer alacaklardaki artış/azalış	11	4.862.976	(5.032.498)
Diğer dönen varlıklardaki artış/azalış		55.238.957	(81.614.747)
Finansal varlıklardaki artış/azalış		-	(10.298.775)
Ticari borçlardaki artış/(azalış)	10	(11.527.893)	19.439.319
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)	10	436.195	(173.641)
Diğer borçlardaki artış/(azalış)	11	3.373.798	2.508.433
Diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)	26	318.821.976	(244.395.753)
Stoklardaki artış/azalış	13	(20.183.422)	119.782.747
Diğer duran varlıklardaki artış/azalış	26	(6.079.791)	7.186.249
Diğer uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(242.078.071)	(35.001.331)
Vergi ödemeleri		(4.721.150)	(9.722.188)
Kıdem tazminatı ödemesi	24	(16.980)	(24.804)
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit		63.573.004	37.868.278
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki artış/azalış	10	175.929.834	(23.329.348)
Maddi duran varlık alımları	18	(376.158)	166.884
Maddi olmayan duran varlık alımları	19	(163.862)	(34.739)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış		(146.185.053)	(138.242.129)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit		(179.920)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		1.665.141	-
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit		30.689.982	(161.439.332)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Alınan krediler		180.500.000	42.953.878
Ödenen finansal borçlar		(226.666.799)	(45.002.477)
Alınan faiz		12.281.886	28.097.908
Ödenen faiz		(7.485.397)	(6.277.931)
Ödenen temettüleri	27	(180.000.000)	-
Finansman faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit		(221.370.310)	19.771.378
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen değişim		(127.107.324)	(103.799.676)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		212.936.729	316.736.405
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	85.829.405	212.936.729

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 gayriaktif 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.

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. 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 2.000.000.000TL'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 (Dipnot 3).

Şirket'in merkezi Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çecen Sokak Acıbadem - Üsküdar - İstanbul'dadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 63'tür (31 Aralık 2011: 48).

Ödenecek temettü:

Bu rapor tarihi itibarıyla Şirket yönetimi tarafından kar dağıtımına ilişkin olarak herhangi bir karar alınmamıştır. Temettü, hissedarlar tarafından yıllık genel kurul toplantısında onaya tabidir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Mart 2013 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliği, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliği ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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)

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ'i çerçevesinde UMS / UFRS'ye göre hazırlanmış olup, finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun'un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("Kurum") kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan 'Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri'nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) 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 UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/UMS 29") uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

"Ek dipnot 42 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda yer alan bilgiler; Seri:XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in, cari yıl içerisinde 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.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

a. Finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen UFRSlerde yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b. 2012 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UFRS 7 (Değişiklikler) Sunum – Finansal Varlıkların Transferi

UFRS 7'de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını artırmayı amaçlamıştır. UFRS 7'de yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini sürdürdüğünde maruz kalman riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

UFRS 7'de yapılan bu değişiklikler Şirket'in dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Fakat gelecek dönemlerde Şirket diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

UMS 12 (Değişiklikler) Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı

UMS 12'de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standarda yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet yöntemi ile değerlendirilmektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c. Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş 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:

UMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu*

UMS 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. UMS 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. UMS 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 UMS 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.

Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanabilir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, UMS 1’deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

UMS 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 UMS 1’deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UMS 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. UMS 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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c. Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu¹</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi²</i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar⁵</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar³</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar³</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar³</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri³</i>
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi³</i>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi⁵</i>
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları³</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar³</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar³</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar³</i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi⁴</i>
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi³</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri³</i>

¹ 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

² Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

³ 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

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

⁵ 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

UFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009'da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UFRS 9, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Buna ek olarak, UFRS 9 standardı uyarınca işletmeler diğer kapsamlı gelir içindeki (alım satım amaçlı olmayan) özkaynak yatırımlarının gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişimlerin yalnızca kar veya zarar içinde muhasebeleştirilen temettü geliri ile birlikte diğer kapsamlı gelir içinde gösterilmesine yönelik sonradan değiştirilmesine izin verilmeyen bir seçim yapılabilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c. Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 9 *Finansal Araçlar (devamı)*

• UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

Şirket yönetimi UFRS 9 uygulamasının ileride Şirket'in finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde etkisi olacağını tahmin etmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

UFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri*

UFRS 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. UFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Şirket yönetimi, UFRS 13'ün Şirket'in finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c. Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 7 ve UMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar

UMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

UFRS 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.

UFRS 7'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Bu değişiklikler tüm karşılaştırılabilir dönemler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, UMS 32'deki değişiklikler geriye dönük olarak uygulanması şartı ile 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olacaktır.

Şirket yönetimi UFRS 7 ve UMS 32'deki değişikliklerin uygulanmasının finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesiyle ilgili olarak gelecek dönemlerde daha fazla açıklama yapılması gerektireceğini düşünmektedir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda 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, UMS 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 indirin oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. UMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir. UMS 19'a yapılan değişiklikler Şirket tarafından geriye dönük olarak hesaplanmış, aktüeryal kazanç/kayıp tutarı önemli olmadığından finansal tablolara dahil edilmemiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c. Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi birçok UFRS’ye yapılan değişiklikleri içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UFRS’lere yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*; ve
- UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*

UMS 16 (Değişiklikler)

UMS 16’deki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının UMS 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. Şirket yönetimi UMS 16’deki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

UMS 32 (Değişiklikler)

UMS 32’deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin UMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. Şirket yönetimi UMS 32’deki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Bu kapsamda Şirket aşağıda yer alan yeniden sınıflandırma yapmıştır.

- Önceki dönemde dönen varlıklar içerisinde gösterilen 60.208.213 TL tutarındaki Devreden KDV tutarı diğer duran varlıklar içerisine sınıflanmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için müşterilere konut satışının gerçekleşmesi ve konutların teslimi gerekmektedir.

Alıcılardan elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylamasının ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişinin mümkün olduğu durumlarda ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Stoklar

Stoklar maliyet ya da net gerçekleşebilir değerinin 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 mamuller 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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

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 amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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 amortisman tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman 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.

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, bilanço da finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiralama - kiracı durumunda Şirket (devamı)

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para 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 kiralar 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 kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

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.

Ticari markalar ve lisanslar

Bulunmamaktadır.

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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 değerlendirilme değer azalışı olarak dikkate alınır.

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 katılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

31 Aralık 2012 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri toplamı 4.569.502 TL'dir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 gelirininki 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.

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

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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

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 ölçülememi için maliyet değerleriyle gösterilmektedir.(gerçeğe uygun değerlerin 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, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Grup'un temettü alma hakkının oluştuğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir 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 değerlerin 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 gelir 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 gelir 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/zarar içinde iptal edilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

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.

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. Gelir 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 oluştukları 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, UMS 12 *Gelir Vergisi* ve UMS 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 UFRS 2 *Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları* standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- UFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma Şirketleri) UFRS 5'de belirtilen kurallara göre 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 UFRS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

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.

Menkul kıymet ihraç eden işletme (yasal edinen), muhasebe açısından edinilen işletme olarak belirlenmiş ise ters birleşme meydana gelir. İşlemin bir ters birleşme sayılması için, özkaynak payları edinilen işletmenin (yasal edinilen) muhasebe amaçları açısından edinen işletme olması gerekmektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri (devamı)

Özkaynak paylarının değişimine dayanan işletme birleşmelerinde edinen işletmenin belirlenmesinde, söz konusu durumla ilgili ve aşağıdakileri de içeren diğer hususlar ve durumlar göz önünde bulundurulur:

- 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. Hangi sahipler grubunun oy kullanma haklarının en büyük kısmını elde ettiğinin veya elde tutmaya devam ettiğinin belirlenmesine ilişkin olarak bir işletme, olağandışı veya özel oy kullanma anlaşmalarının ve opsiyonlarının, garantilerinin veya dönüştürülebilir menkul kıymetlerin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.
- Birleşmiş işletmede, eğer diğer sahipler veya organize olmuş sahipler grubu önemli oy hakkına sahip değil ise, büyük bir azınlık oy hakkının varlığı – Edinen işletme genellikle, tek sahibi veya organize olmuş sahipler grubunun birleşmiş işletmede en büyük azınlık oy hakkına sahip olduğu 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.
- Birleşmiş işletmenin kıdemli yönetici kadrosunun yapısı – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında, (önceki) yönetimi birleşmiş işletmenin yönetimine hâkim olan işletmedir.
- Özkaynak paylarının değişiminin şartları – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında, diğer işletmenin veya işletmelerin özkaynak paylarının birleşme öncesi gerçeğe uygun değerlerinin üzerinde bir prim ödeyen işletmedir.

Serfiye

Bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

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

İşletmenin 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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse 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 artırılabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse 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.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 2011: Bulunmamaktadır).

Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: 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 gayrimenkulün 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 gayrimenkulün amortisman süresi 50 yıldır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir 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 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.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralandan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 (Dipnot 23).

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 UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("UMS 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 gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit Akım Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul satışı ve kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, 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 temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 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 Kuru etabında yer alan 8 adet bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemi, Kent etabı için gelir kapitalizasyonu yöntemi; Mecidiyeköy İş Merkezi için emsal karşılaştırma yöntemi; Altunizade BTM Binası için üç değerlendirme yönteminin ortalaması, Rozi Fabrika binası için üç değerlendirme yönteminin ortalaması, Antalya BTM Binası, Fecir İş Merkezi ve sosyal tesis için maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin değerlemeleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmiştir (Dipnot 17).

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 2.000.000.000TL'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 oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 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 belirlenmiş olup Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin önceki dönem finansal tabloları karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

- 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 olmaktadır.

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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	16.108	19.312
Bankalardaki mevduat	86.126.828	87.884.620
- Vadesiz mevduat	1.715.106	79.380
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduat	84.411.722	87.805.240
Ters repo (*)	-	125.438.410
	<u>86.142.936</u>	<u>213.342.342</u>

(*) 31 Aralık 2011 itibariyle ters repoların vadesi 3 gün olup ortalama faiz oranı %11'dir.

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2012
ABD Doları (TL Karşılığı)	3,95%	24 Ocak 2013	34.580.768
Türk Lirası	%9,42-%10,03	3 Ocak - 7 Ocak 2013	49.830.954
			<u>84.411.722</u>

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2011
ABD Doları (TL Karşılığı)	2,85%	2 Ocak - 13 Şubat 2012	82.602.825
Türk Lirası	%10,2-%10,5	30 Ocak 2012	5.202.415
			<u>87.805.240</u>

Nakit akım tablosunda, vadeli mevduat ve ters repo üzerindeki toplam 313.531 TL tutarındaki reeskontlar düşülerek gösterilmiştir (31 Aralık 2011: 405.613 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

<u>Satılmaya hazır finansal yatırımlar</u>	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	14.400.000	14.400.000
	<u>14.400.000</u>	<u>14.400.000</u>

(*) 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. 31 Aralık 2012 itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin olarak değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

8. FİNANSAL BORÇLAR

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
<u>Finansal Borçlar</u>		
a) Banka Kredileri	178.526.008	223.973.180
b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	673.770	10.491.291
	<u>179.199.778</u>	<u>234.464.471</u>

a) Banka Kredileri:

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Para birimi</u>	<u>Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı</u>	<u>31 Aralık 2012</u>	
		<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>
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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları (TL Karşılığı)	3,28% - 7,37%	223.973.180	-
		<u>223.973.180</u>	<u>-</u>
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:</u>			
1 yıl içerisinde ödenecek		11.659.497	223.973.180
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek		40.398.986	-
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek		55.541.851	-
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek		48.812.838	-
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek		22.112.836	-
		<u>178.526.008</u>	<u>223.973.180</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.

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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**a) Banka Kredileri (devamı):**

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 100.000.000 ABD Doları tutarında yeni kredi kullanmıştır.

Şirket yönetimi finansal araçların, satılmaya hazır finansal araçlar ile alınan krediler haricinde kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığı düşünmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla banka kredilerinin gerçeğe uygun değeri 182.740.442 TL'dir (Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla banka kredileri kısa vadeli olup, söz konusu kredilerin gerçeğe uygun değeri, iskonto edilmesinin etkisinin önemsiz olması nedeniyle defter değerine eşittir.).

b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

Finansal kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içinde	652.164	10.066.194	619.419	9.777.343
Bir ile beş yıl arasındakiler	60.282	803.889	54.351	713.948
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(38.676)	(378.792)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	673.770	10.491.291	673.770	10.491.291
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(619.419)	(9.777.343)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			54.351	713.948

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

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlıkların net defter değeri 5.228.300 TL'dir (31 Aralık 2011: 5.316.311 TL).

Sözleşme tarihinde finansal kiralama işlemlerine ilişkin faiz oranları tüm kiralama dönemi için sabitlenmiştir. Sözleşme ortalama efektif faiz oranı yıllık yaklaşık %8'dir (2011: %8).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (2011: Bulunmamaktadır).

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	5.042.544	2.099.765
Alacak senetleri	18.292.159	37.623.478
Şüpheli ticari alacaklar	16.519	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(16.519)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 37)	1.063.525	337.579
	24.398.228	40.060.822

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ama değer düşüklüğüne uğramamış alacak senetlerinin tutarı 1.378.189 TL'dir (31 Aralık 2011: 7.425.760 TL).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı 16.519 TL'dir (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır). Şüpheli ticari alacakları hareket tablosu 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak -31 Aralık 2012	1 Ocak -31 Aralık 2011
Şüpheli ticari alacak karşılığı		
Açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	16.519	-
Kapanış bakiyesi	16.519	-

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	2.627.500	3.373.258
	2.627.500	3.373.258

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	10.355.095	21.882.988
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 37)	610.447	174.252
	<u>10.965.542</u>	<u>22.057.240</u>

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer çeşitli alacaklar	408.147	2.367.260
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 37) (*)	-	175.929.834
Personelden alacaklar	-	3.750
Verilen depozito ve teminatlar	24	24
	<u>408.171</u>	<u>178.300.868</u>
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	877.782	3.777.895
	<u>877.782</u>	<u>3.777.895</u>

(*) İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar Şirket'in ortaklarına kullandığı kredilerden oluşmaktadır (Dipnot 37). Söz konusu alacaklar, Şirket'in kullandığı krediler ile aynı vade ve faiz oranındadır (Dipnot 5). SPK, 28 Eylül 2011 tarihli yazısında, ilişkili taraflardan olan alacakların, birleşme talebine onay verilmesini takip eden 9 ay içerisinde tamamen tasfiye edilmesi ve teminat olarak verilen ipoteklerin kaldırılarak söz konusu durumun Seri: IV, No: 11 sayılı Tebliğ'in 24üncü maddesi (g) bendine uygun hale getirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**b) Diğer Borçlar**

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.237.453	2.086.917
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	88.023	51.812
Personele borçlar	301.783	12.872
Diğer çeşitli borçlar	136.089	66.465
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 37)	-	79.950
	1.763.348	2.298.016
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	6.234.415	2.325.949
	6.234.415	2.325.949

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

13. STOKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Arsalar	3.726.528	3.726.528
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	45.328.726	23.426.013
Tamamlanan konutlar	280.362	1.999.653
	49.335.616	29.152.194

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 etapta 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, 280.362 TL (31 Aralık 2011: 1.999.653 TL) ise tamamlanmış ancak satışı finansal tabloların düzenlenme tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş konutları içermektedir. Şirket, inşaatı devam eden konutların Eylül 2013 döneminde 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar (**)	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2012 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	19.103.696	410.600.250	429.703.946
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	(257.128)	(257.128)
Dönem gideri	-	(1.160.437)	(1.160.437)
Çıkışlar	-	145.309	145.309
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(1.272.256)	(1.272.256)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	19.103.696	409.327.994	428.431.690

(*) Cari dönemde toplam tutarı 3.931.283 TL olan sosyal tesis arsasının 1.578.606 TL tutarındaki kısmı maddi duran varlıklara sınıflanmıştır (Not 18).

(**) Söz konusu tutarlar yapılmakta olan Akasya AVM projesi ile sosyal tesise ilişkindir. Proje devam etmekte olduğundan, cari dönemde bu projeye ilgili amortisman ayrılmamıştır.

2 Kasım 2011 itibariyle 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 değerlendirme şirketleri tarafından yapılmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2012	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Maliyet Bedeli (TL)	Ekspertiz 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.(BTM)-Altunizade	Kapitalizasyonu	17 Ocak 2013	9.880.000	10.110.000
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-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	17 Ocak 2013	42.545.000	43.000.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	Kapitalizasyonu	17 Ocak 2013	2.107.000	2.160.260
	Emsal Karşılaştırma	17 Ocak 2013	420.096.499	1.079.432.016

31 Aralık 2012 itibariyle maliyeti 9.607.447 TL olan sosyal tesis bu tabloya dahil edilmemiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	20.682.302	50.477.033	71.159.335
AVM için yapılan harcamalar	-	129.288.276	129.288.276
Sosyal tesis için yapılan harcamalar	-	8.953.853	8.953.853
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yatırım amaçlı	-	77.138.500	77.138.500
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	20.682.302	265.857.662	286.539.964
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	-	-	-
Dönem gideri	-	(257.128)	(257.128)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(257.128)	(257.128)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter	20.682.302	265.600.534	286.282.836

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>31 Aralık 2011</u>	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>	<u>Maliyet Bedeli (TL)</u>	<u>Ekspertiz Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Akasya Alışveriş Merkezi	Gelir Kapitalizasyonu	23 Aralık 2011	200.447.610	936.338.281
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-Altunizade	Emsal Karşılaştırma	28 Aralık 2011	6.203.022	9.880.000
Bizim Top. Sat. M.(BTM)-Antalya	Maliyet	28 Aralık 2011	4.428.874	5.335.000
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Maliyet	28 Aralık 2011	13.536.917	15.640.000
Komili Fabrika Binası - Gebze	Maliyet	28 Aralık 2011	27.716.075	42.545.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	28 Aralık 2011	3.044.258	3.738.500
			<u>255.376.756</u>	<u>1.013.476.781</u>

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için 2012 yılı içerisinde, 1.160.437 TL'si amortisman gideri olmak üzere, toplam 2.321.767 TL tutarında işletme gideri oluşmuştur (31 Aralık 2011: 257.128 TL'si amortisman gideri olmak üzere, toplam 524.747 TL tutarında işletme gideri oluşmuştur).

Şirket, 7.608.390 TL tutarındaki (2011: 654.251 TL) kira gelirini faaliyet kiralaması altında edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir.

31 Aralık 2012 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri toplamı 4.569.502 TL'dir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Arazi ve		Taşitlar	Demirbaşlar		Özel	Toplam
	arsalar	Binalar		maliyetler	malîyetler		
1 Ocak 2012 itibarıyla 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 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.340.447	-	33.158	2.101.450	10.863	8.485.918	
Birikmiş Amortismanlar							
1 Ocak 2012 itibarıyla 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 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	(33.158)	(1.189.565)	(1.942)	(1.224.665)	
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	6.340.447	-	-	911.885	8.921	7.261.253	

(*) Cari dönemde toplam tutarı 3.931.283 TL olan sosyal tesis arsasının 1.578.606 TL tutarındaki kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara sınıflanmıştır (Not 17).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet Değeri	Arazi ve		Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel	Toplam
	arsalar	Binalar				
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	4.761.841	4.788.801	58.875	1.523.670	-	11.133.187
Alımlar	-	-	-	166.884	-	166.884
İşletme birleşmeleri	-	-	-	44.381	1.220	45.601
Çıkışlar	-	(4.788.801)	-	-	-	(4.788.801)
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.761.841	-	58.875	1.734.935	1.220	6.556.871
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2011 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(3.192.535)	(49.810)	(522.938)	-	(3.765.283)
Dönem gideri	-	(1.197.200)	(6.398)	(290.443)	-	(1.494.041)
İşletme birleşmeleri	-	-	-	(35.764)	(873)	(36.637)
Çıkışlar	-	4.389.735	-	-	-	4.389.735
31 Aralık 2011 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	(56.208)	(849.145)	(873)	(906.226)
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	4.761.841	-	2.667	885.790	347	5.650.645

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik Ömrü

Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar	
	2012	2011
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	199.907	165.168
İşletme birleşmeleri	-	2.029
Alımlar	163.862	32.710
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	363.769	199.907
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi	(144.610)	(102.016)
İşletme birleşmeleri	-	(1.454)
Dönem gideri	(52.420)	(41.140)
31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi	(197.030)	(144.610)
31 Aralık itibariyle net defter değeri	166.739	55.297

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

20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer teminatlar (3)	-	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer rehinler (3)	-	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer ipotekler (1)	-	-
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 Kuru 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 2011	TL karşılığı	ABD Doları
Şirket'in kendi adına vermiş olduğu ipotekler (1)	52.975.059	28.045.454
Şirket'in üçüncü kişiler adına verdiği ipotekler (2)	18.448.436	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer teminatlar (3)	83.111.600	44.000.000
Ana ortaklar lehine verilen diğer rehinler (3)	75.556.000	40.000.000
Ana ortaklar lehine verilen diğer ipotekler (1)	10.303.091	5.454.545
Toplam	240.394.186	117.499.999

- (1) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde HSBC Plc. tarafından 33.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.
- (2) Akasya Kuru 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.
- (3) Şirket'in Vakıfbank T.A.O.'dan kullanmış olduğu 80.000.000 ABD Doları tutarında olan ve ortaklarına aynı şartlarla kullandırdığı kredinin teminatını teşkil etmek üzere 44.000.000 ABD Doları müşteri senetleri rehni ile 40.000.000 ABD Doları mevduat rehni 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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. 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.

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatı karşılığı	220.454	136.608
Kullanılmayan izin karşılığı	82.565	34.290
	<u>303.019</u>	<u>170.898</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'ncı 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 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.033,98 TL (2011: 2.731,05 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. UMS 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 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,77 enflasyon ve %8,17 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,27 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: %4,66). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129,25 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2012: 2.917,27 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)**Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):**

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla karşılık	136.608	64.517
İşletme birleşmeleri	-	240
Hizmet maliyeti	94.440	93.647
Faiz maliyeti	6.386	3.008
Ödenen kıdem tazminatları	(16.980)	(24.804)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>220.454</u>	<u>136.608</u>

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

26. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen sipariş avansları (*)	26.345.243	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.506.959	5.939.253
Gelecek aylara ait giderler	656.935	871.619
İş avansları	131.232	7.411
Personel avansları	6.416	4.500
Bloke mevduat (**)	-	75.556.000
	<u>28.646.785</u>	<u>82.378.783</u>

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

(**) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 158.158.825 TL'lik vadeli döviz mevduatının 40.000.000 ABD Doları'na karşılık gelen 75.556.000 TL'si Şirket'in 2010 yılı içinde ortaklarına kullandırmak üzere Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan aldığı 80.000.000 ABD Doları tutarındaki kredinin teminatı olarak kredi vadesine kadar bloke altına alınmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Devreden KDV	95.749.958	60.208.213
Gelecek yıllara ait giderler	1.249.523	180.780
Verilen sipariş avansları (*)	-	30.530.697
	<u>96.999.481</u>	<u>90.919.690</u>

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

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*)</u>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan sipariş avansları	302.931.100	3.617.107
İlişkili taraflara kısa vadeli yükümlülükler (Dipnot 37)	19.955.226	447.243
	<u>322.886.326</u>	<u>4.064.350</u>

(*) 322.886.326 TL tutarındaki kısa vadeli yükümlülükler, satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlar için müşterilerden alınan nakit avanslardır.

<u>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan sipariş avansları (*)	-	225.561.244
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (Dipnot 37)	-	16.516.827
	<u>-</u>	<u>242.078.071</u>

(*) Satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlar için müşterilerden alınan avanslardır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. ÖZKAYNAKLAR**a) Sermaye**

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık 2011
		2012	%	
Yıldız Holding A.Ş.	24,1%	213.640.417	24,1%	213.640.417
Ali Raif Dinçkök	9,4%	83.054.595	9,4%	83.054.595
Ömer Dinçkök	7,0%	62.295.125	7,0%	62.295.125
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	6,9%	61.431.299	6,9%	61.431.299
Akiş G.Menkul Yatırım A.Ş.	6,6%	58.142.186	6,6%	58.142.186
Abdullah Tivnikli	4,8%	42.407.297	0,9%	8.272.793
Sinpaş Yapı End. ve Tic A.Ş.	4,4%	38.657.630	9,3%	82.262.789
Nesim Özmandıracı	3,7%	33.224.067	3,7%	33.224.067
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
İsmail Fahreddin Tivnikli	2,0%	17.729.604	0,0%	-
Ayça Dinçkök	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Mutlu Dinçkök	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Aslan Badi	0,9%	8.306.017	0,9%	8.306.017
Ahsen Özokur	0,6%	4.974.811	0,8%	7.000.000
Murat Ülker	0,6%	4.974.811	0,8%	7.000.000
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	0,5%	4.581.842	0,5%	4.081.842
Diğer	19,0%	168.571.378	19,5%	173.279.949
Çıkarılmış Sermaye	100%	886.601.669	100%	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı		(806.601.669)		(806.601.669)
Nominal Sermaye		<u>80.000.000</u>		<u>80.000.000</u>

Şirket'in 2012 yılındaki sermayesi 88.660.166.900 adet hisseden oluşmaktadır (2011: 88.660.166.900 adet).

2011 yılında şirket 14.050.000 TL olan şirket sermayesini birleşme öncesi 24.000.000 TL'ye artırmış ve artırılan 9.950.000 TL'nin tamamını geçmiş yıl karının sermayeye ilavesi yoluyla karşılamıştır. Söz konusu sermaye artırımını 7 Temmuz 2011 tarihli 7853 sayılı Ticaret Sicil Gazetisinde tescil ve ilan edilmiştir. 2011 yılı içerisinde birleşme işlemi kapsamında 88.660.166.900 adet hisse birleşme nedeniyle ortaklar arasında dağıtılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir.

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltmesi farkları 36.467 TL (31 Aralık 2011: 36.467 TL), hisse senedi ihraç primleri 736.316 TL'dir (31 Aralık 2011: 736.316 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. ÖZKAYNAKLAR (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. İmtiyazlı 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, 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 değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal Yedekler	30.421.141	1.295.750
	<u>30.421.141</u>	<u>1.295.750</u>

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işlemine ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, emisyon primi, Yasal yedekler, Statü yedekleri, Özel yedekler ve Olağanüstü yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımını veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;
- "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar/zararıyla",

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)**

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri: IV, No: 27 sayılı " Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Yönetim kurulu, rapor tarihi itibarıyla, cari yıl temettü ödemesine ilişkin herhangi bir karar almamıştır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı 30.991.153 TL (31 Aralık 2011: 311.167.980 TL kar) ve Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 135.563.094 TL'dir (31 Aralık 2011: 10.898.667 TL'dir).

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissedarları 21 Mayıs 2012 tarihinde yapılan 2011 Olağan Genel Kurul toplantısında daha önce 18 Mayıs 2012 tarihli ve 139 sayılı yönetim kurulu kararıyla genel kurula önerilen ve aşağıda belirtilen kar dağıtım önerisini kabul etmiştir:

- 15.558.399 TL'nin birinci tertip yasal yedek akçe ayrılması,
- 180.000.000 TL'nin ortaklara birinci temettü olarak 28 Mayıs 2012 tarihinde dağıtılması,
- 13.566.992 TL'nin ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılması,
- 120.362.954 TL'nin ise olağanüstü yedekler ayrılması.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Satışlar**

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<i>Konut satışları:</i>		
Akasya Göl Etabı Konut Satışları	3.039.122	358.986.866
Akasya Koru Etabı Konut Satışları	5.816.757	316.453.707
Satış iskontoları(-)	(1.130.212)	(90.896.787)
	<u>7.725.667</u>	<u>584.543.786</u>
<i>Kira gelirleri:</i>		
Rozi Kağıt Fabrikası	4.410.771	390.716
Fecir İş Merkezi	1.610.423	135.618
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Altunizade	1.004.259	78.217
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Antalya	448.300	35.157
Mecidiyeköy İş Merkezi	134.637	14.543
	<u>7.608.390</u>	<u>654.251</u>
Toplam	<u>15.334.057</u>	<u>585.198.037</u>

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Akasya Göl Etabı taşeron giderleri	(914.263)	(139.390.403)
Akasya Koru Etabı taşeron giderleri	(1.233.287)	(143.408.066)
Satılan ticari mallar maliyeti	<u>(2.147.550)</u>	<u>(282.798.469)</u>
Verilen hizmet maliyeti	<u>(2.321.767)</u>	<u>(524.747)</u>
	<u>(4.469.317)</u>	<u>(283.323.216)</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM
GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	4.258.111	5.144.221
Genel yönetim giderleri (-)	7.817.547	3.717.262
	<u>12.075.658</u>	<u>8.861.483</u>

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Reklam giderleri	2.695.416	632.785
Personel giderleri	531.411	595.196
Amortisman giderleri	367.826	1.552.485
Noter tescil giderleri	154.843	1.754.961
Danışmanlık giderleri	110.203	152.195
Temsil ağırlama gideri	22.717	25.315
Elektrik, su, gaz giderleri	17.387	45.425
Vergi, resim ve harçlar	16.801	21.539
Diğer	341.507	364.320
	<u>4.258.111</u>	<u>5.144.221</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM
GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Vergi, resim ve harçlar (*)	4.897.661	94.254
Personel giderleri	1.232.247	193.193
Yardım ve bağışlar	652.050	-
Danışmanlık giderleri	461.199	22.353
SPK giderleri	221.650	3.035.274
Amortisman giderleri	28.750	239.824
Ulaşım giderleri	17.877	-
Diğer	306.113	132.364
	<u>7.817.547</u>	<u>3.717.262</u>

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

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLERNiteliklerine Göre Giderler:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Vergi, resim ve harçlar	4.914.462	115.793
Reklam giderleri	2.695.416	632.785
Personel giderleri	1.763.658	788.389
Danışmanlık giderleri	571.402	174.548
Amortisman giderleri	396.576	1.792.309
SPK ve İMKB harçları	221.650	3.035.274
Noter tescil giderleri	154.843	1.754.961
Diğer giderler	1.357.651	567.424
	<u>12.075.658</u>	<u>8.861.483</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Hurda satış geliri	444.323	219.195
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	178.950	-
Kira gelirleri	97.020	2.016.745
Sabit kıymet satış karı	10.990	-
Hasar tazminat geliri	9.840	1.831
Diğer gelir ve karlar	254.162	321.280
	<u>995.285</u>	<u>2.559.051</u>

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden giderin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kesin hesap maliyeti (*)	40.714.059	-
Giderleştirilen okul maliyeti	4.238.739	5.544.503
Sabit kıymet satış zararları	190.910	-
Hasar tazminatı gideri	20.937	1.836
Şüpheli alacak karşılık gideri	16.519	-
Ertelenmiş vergi gideri iptali	-	1.903.069
Diğer gider ve zararlar	6.865	35.873
	<u>45.188.029</u>	<u>7.485.281</u>

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Banka mevduatı	9.867.580	27.874.588
Kur farkı geliri	7.767.205	33.152.693
Vade farkı gelirleri (*)	1.148.817	-
Alacak senetleri faiz geliri	1.028.580	-
Ters repo faiz geliri	144.827	223.320
	<u>19.957.009</u>	<u>61.250.601</u>

(*) Müşterilere yapılan satışlar, TÜFE + 300 baz puan faiz içermekte olup, anılan tutar bahse konu farktan kaynaklanmaktadır.

33. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Kur farkı giderleri	(12.792.570)	(6.401.028)
Kısa vadeli borçlanma giderleri	(438.468)	(333.835)
Ortaklara kullandırılan kredi faiz gideri	-	(5.881.615)
Reeskont giderleri	-	(678.964)
	<u>(13.231.038)</u>	<u>(13.295.442)</u>

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DÜRAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (2011 Bulunmamaktadır).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 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 ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	6.553.922
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	(3.339.731)
	-	3.214.191

Gelir tablosundaki vergi gideri:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Vergi gideri / (geliri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri / (geliri)	-	6.553.922
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	-	-
	-	6.553.922

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	(38.677.691)	336.042.267
Gelir vergisi oranı %0 (2011: %20)	-	67.208.453
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	-	(60.678.142)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	-	13.385
- diğer	-	10.226
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	-	6.553.922

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Hisse başına kazanç/(kayıp)		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	88.660.166.900	83.993.500.200
Şirket hissedarlarına ait net dönem (zararı) / karı	(38.677.691)	329.488.345
Elde edilen hisse başına (kayıp)/kazanç (tam TL)	(0,044)	0,392
Hisse başına ödenen temettü (tam TL)	0,203	-

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar kira gelirinden ve konut satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır. Şirket satış kampanyası boyunca ilişkili taraflar dahil tüm müşterilerine %25 Peşin %75 konut kredisi veya %50'si peşin ve % 50'si ise 5yıl vadeli ve 5 eşit taksit olmak üzere ödeme planı sunmuştur. Söz konusu ara ödemeler ise TÜFE' ye göre endekslenmektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2012					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli	Ticari	Ticari olmayan	Kısa vadeli	Ticari olmayan	Uzun vadeli
						Finansal kiralama borçları
İlişkili taraflarla olan bakiyeler						
Ortaklar						
Yıldız Holding A.Ş.	21.862	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	69.070	-	-	-	-
Akis Gayrimenkul Yatırımı A.S.	-	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	-	-	-	-	-
Çelik & Çelik Yapısal Çelik End. ve Tic.A.Ş.	27.703	-	-	-	-	-
Dekors Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic.A.Ş.	17.441	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. ve Tic.A.Ş.	-	380.337	-	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San.Tic.A.Ş.	106.796	4.531	-	-	-	-
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	205	-	-	-	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İth.İhr. Toptan Tic.A.Ş.	-	86.390	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler	-	2.872	-	-	-	-
	1.063.525	610.447	19.955.226	619.419	54.351	

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2012

İlişkili taraflarla olan işlemler	Danışmanlık geliri	Konut Satış	Eneoji Alımı	Faiz gelirleri	Kira geliri	Dijer Alımlar	Dijer Gelirler	Faiz gelirleri	Reklam Giderleri
Ortaklar									
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	18.367	13.530	-	1.501.294
Nesim Özmandıracı	-	-	-	-	-	-	19.865	-	-
Alize Dinççök Eytbođlu	-	-	-	-	-	-	-	9.485	-
Doğu Batı Sanayi Ür. İhr. ve İth. A.Ş.	-	-	-	-	126.381	-	5.161	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	66.164	-
Çenk Eytbođlu	-	-	-	-	-	-	-	21.094	-
Rüstem Eytbođlu	-	-	-	-	-	-	-	9.485	-
Ayda Seda Eytbođlu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Erervecik	-	442.508	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dekors Mek. Tas. Ve Dek. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	47.333	-	372	-	-
Keatsel Hiz. Yarı ve İsl. San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	10.505	3.376	-	-
Sağlam İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	795.129	-	-	-
Çelik&Çelik Yap. Çel. End. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	1.499	-	-	-
Akenerji Elekt. İhr. İth. Top.Tic.A.Ş.	-	-	587.372	-	-	133.128	102.390	-	-
Bizim Toplan Satış Magazaları A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	1.452.558	-	-	-	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	72.498	-	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kış.Bak.Ür.A.Ş.	-	-	-	-	4.410.771	200.645	9.424	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-	68.408
Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	324.100	-	-	-
Üçgen Bakım ve Yon.Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	-	2.718	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık ve Taahhüt A.Ş.	122.875	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	-	14.170	-	-	-
Akdeniz Eğitimi Eğlence Sanat Yatırımları ve Dış Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	324.011	-	-	-
Akiek Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	15.290	-	-	-
TOPLAM	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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devam)

	31 Aralık 2011							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Ticari olmayan (*)		Kısa vadeli		Finansal kiralama borçları	
Ticari	olmayan (*)	Ticari	olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan	Finansal kiralama borçları	Uzun vadeli	
								Finansal kiralama borçları
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Ortaklar								
Yıldız Holding A.Ş.	27.209	45.371.990	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	45.371.990	-	-	-	-	-	-
Doğu Batı San. Ürünleri İhr.İth.A.Ş.	-	23.852.039	-	-	-	-	-	-
Akis Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	-	61.333.815	-	-	-	-	-	-
Aile Bireyleri	132.970	-	-	447.243	-	-	16.516.827	-
Diğer ilişkili şirketler:								142
Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	9.777.343	-	713.948
Fırat Tarımsal İşletmeler San. Ve Tic. Ltd. Şti.	147.900	-	-	-	-	-	-	-
Dekors Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic.A.Ş.	29.500	-	-	-	-	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San.Tic.A.Ş.	-	-	44.201	-	-	-	-	-
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	-	130.051	-	-	-	-	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İth.İhr. Toptan Tic.A.Ş.	-	-	-	79.950	-	-	-	-
	337.579	175.929.834	174.252	527.193	9.777.343	16.516.827	713.948	

(*) Dipnot 11.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2011							
	Danışm. ve Diğer Gelir	Konut Satışı	Enerji Alımı	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Diğer Alımlar	Diğer Gelirler
<u>Ortaklar</u>								
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	13.320	14.792
Ali Raif Dinçkök	-	2.319.735	-	-	-	-	-	-
Nesim Özmandıracı	-	3.692.424	-	-	-	-	-	-
Rifat Hasan	-	1.742.404	-	-	-	-	-	-
Ayça Dinçkök	-	482.049	-	-	-	-	-	-
Alize Dinçkök Eyuboğlu	-	833.565	-	-	-	-	-	-
Aslan Badi	-	507.460	-	-	-	-	-	-
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	-	672.272	-	-	-	-	-	-
Raif Ali Dinçkök	-	348.595	-	-	-	-	-	-
Doğu Batı Sanayi Ür. İhr. ve İth. A.Ş.	-	1.898.358	-	-	-	-	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	141.497	-	-	-	236.663	-	-	-
<u>Aile Bireyleri</u>								
Cenk Eyuboğlu	-	2.724.171	-	-	-	-	-	-
Ari Kasuto	-	387.299	-	-	-	-	-	-
Sami Kasuto	-	549.928	-	-	-	-	-	-
Esra Dinçkök	-	337.545	-	-	-	-	-	-
Tilda Özmandıracı	-	471.208	-	-	-	-	-	-
Rüstem Eyuboğlu	-	873.242	-	-	-	-	-	-
Ayda Seda Eyupoğlu	-	385.752	-	-	-	-	-	-
Sernur Çiftçi	-	599.586	-	-	-	-	-	-
Malka Milko Kasuto	-	387.238	-	-	-	-	-	-
Fatma Betül Ülker	-	1.095.743	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Deneme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Dekors Mek. Tas. Ve Dek. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	9.987	25.000
Üçöğün Hazır Yem. Ve Ziy. Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	68.112	-
Kentsel Hiz. Yapı ve İşl. San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	149.379	-
Sağlam İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş.	8.171.500	-	-	-	-	76.933	-	1.228
Çelik&Çelik Yap. Çel. End. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	74.767	-
Akenerji Elekt. İth. İhr. Top.Tic.A.Ş.	-	-	402.710	-	-	-	-	-
Optimum Prj. Dan. İnş. Taah. Ltd.Şti.	22.500	-	-	-	-	-	-	-
Mikron'S Mikronize End.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	19.258	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	979.378	-	-	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kiş.Bak.Ür.A.Ş.	-	-	-	-	390.716	-	-	-
Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.	-	-	-	-	113.374	-	-	-
	<u>8.335.497</u>	<u>20.308.574</u>	<u>402.710</u>	<u>979.378</u>	<u>740.753</u>	<u>76.933</u>	<u>334.823</u>	<u>41.020</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler	741.166	637.088
	<u>741.166</u>	<u>637.088</u>

38. 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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)****a) Sermaye risk yönetimi (devamı)**

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Toplam borçlar	521.352.428	510.673.186
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	86.142.936	213.342.342
Net borç	435.209.492	297.330.844
Toplam özkaynak	<u>218.343.753</u>	<u>437.021.444</u>
Özkaynak/borç oranı	<u>0,50</u>	<u>1,47</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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

38. 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	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2012	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Türev Araçlar	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.063.525	25.962.203	-	1.285.953	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-
A. Vadeli geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri	1.063.525	24.584.014	-	1.285.953	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadeli geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadeli geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net değerleri	-	1.378.189	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadeli geçmiş (brüt değer)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadeli geçmemiş (brüt değer)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın beiriflenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalmış kredi riskleri

	Ticari Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Ters Repo	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2011							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmış azami kredi riski (*)	337.579	43.096.501	175.929.834	6.148.929	87.884.620	125.438.410	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	337.579	35.670.741	175.929.834	6.148.929	87.884.620	125.438.410	-
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	-	7.425.760	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmişmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliliğinde artış sağlayan

(**) Teminatlar, ortaklardan alınan teminat senelerinden oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**38. 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 oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği 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 sektörlere dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalıdır.

Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar

Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların kredi kalitesi aşağıdaki gibi dış derecelendirme ve geçmişe yönelik iç derecelendirme bilgilerine göre değerlendirilmiştir:

Ticari alacaklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İç derecelendirme bilgilerine göre;		
Grup 1	-	-
Grup 2	27.025.728	43.434.080
Grup 3	-	-
Toplam ticari alacaklar	27.025.728	43.434.080

Grup 1 - 6 aydan az zamandır çalışılan yeni müşteriler / ilişkili taraflar

Grup 2 - 6 aydan uzun zamandır çalışılan ve herhangi tahsilat sıkıntısı yaşanmamış müşteriler / ilişkili taraflar

Grup 3 - 6 aydan uzun zamandır çalışılan ve bazen tahsilat sıkıntısı yaşanmış müşteriler / ilişkili taraflar

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*b.2) Likidite risk yönetimi*

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir. Şirket'in likidite riskini azaltmak için, ihtiyaç halinde kullanacağı, bilanço tarihi itibarıyla kullanmamış olduğu krediler 8. notta açıklanmıştır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir.

Likidite riski tablosu:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit				
		<u>çıkışlar toplamı</u> (I+II+III+IV)	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</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	7.997.763	7.997.763	1.763.348	-	6.234.415	-
Toplam yükümlülük	198.163.083	234.217.033	15.808.025	9.649.154	208.759.854	-

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit				
		<u>çıkışlar toplamı</u> (I+II+III+IV)	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	223.973.180	224.929.707	188.007.203	36.922.504	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.491.291	10.870.083	10.066.194	-	803.889	-
Ticari borçlar	22.057.240	22.057.240	22.057.240	-	-	-
Diğer borçlar	4.623.965	4.623.965	2.298.016	-	2.325.949	-
Toplam yükümlülük	261.145.676	262.480.995	222.428.653	36.922.504	3.129.838	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	31 Aralık 2012		
		ABD Doları	Avro	Diğer
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	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*b.3.1) Kur riski yönetimi(devamı)*

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
1. Ticari Alacak	2.222	1.176	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	151.112.792	80.000.419	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	173.591.859	91.901.032	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	324.706.873	171.902.627	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	324.706.873	171.902.627	-	-
10. Ticari Borçlar	659.935	226.616	94.885	-
11. Finansal Yükümlülükler	224.447.359	118.824.373	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	225.107.294	119.050.989	94.885	-
14. Ticari Borçlar	3.974	-	1.626	-
15. Finansal Yükümlülükler	803.889	425.586	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	807.863	425.586	1.626	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	225.915.157	119.476.575	96.511	-
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	98.791.716	52.426.052	(96.511)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlü pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	98.791.716	52.426.052	(96.511)	-
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	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)*****b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)******b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*****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 yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Şirket içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

31 Aralık 2012

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 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 % 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)	(9.518.169)	9.518.169	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)
b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kurl riski yönetimi (devamı)

Kurl riskine duyarlılık

31 Aralık 2011

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	9.902.757	(9.902.757)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	9.902.757	(9.902.757)	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(23.585)	23.585	-	-
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(23.585)	23.585	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	9.879.172	(9.879.172)	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

41. 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: VI, No:11, Md.27/(b)	86.142.936	213.342.342
B	Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Garimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	477.767.306	315.435.030
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	14.400.000	14.400.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	175.929.834
D	Diğer Varlıklar		161.385.939	228.587.424
	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		739.696.181	947.694.630
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	178.526.008	223.973.180
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	673.770	10.491.291
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	17.044.020
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	218.343.753	437.021.444
D	Diğer Kaynaklar		342.152.650	259.164.695
	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/(j)	739.696.181	947.694.630
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	86.126.828	87.884.620
A3	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Yabancı Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
J	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	-	-
K	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.35	3.000.000	3.013.405
	Gayrinakdi Krediler		-	-
	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait		-	-
	olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

41. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
1	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a),(b)	65%	33%	50%
2	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	14%	15%	50%
3	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
4	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
5	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	0%	0%	10%
6	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	83%	54%	500%
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	12%	9%	10%
8					

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14.10.2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda” yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

