

SAF

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Faaliyet Raporu 2014

Kurumsal Profil

2

Misyon, Vizyon, Güç Odakları ve Yatırım Stratejileri

3

Başlıca Göstergeler

4

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

8



Yönetim Kurulu

10

Genel Müdür'ün Mesajı

12



Üst Yönetim

14

Komiteler

15

Ekonomik ve Sektörel Görünüm

16

Projelerimiz

30



İştirakimiz

40



41	Bağlı Ortaklığımız
42	Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
42	Şirketin Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı
42	Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları
43	Kurumsal Yönetim
43	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması
44	Bilgilendirme Politikası
45	Kâr Dağıtım Politikası
46	Bağış ve Yardım Politikası
46	Etik İlkeler
48	Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
57	Esas Sözleşme Değişikliği
	Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu
	Bağımsız Denetçi Raporu

Şirket Bilgileri

Unvanı: SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Alanı: Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak üzere kurulmuş olan halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı

31.12.2014 tarihi itibarıyla

Ödenmiş Sermaye: 886.601.669 TL

Piyasa Değeri: 886.601.669 TL

Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri: 1.601.115.000 TL (KDV Hariç)

BIST Kodu: SAFGY

(Bloomberg: SAFGY TI, Reuters: SAFGY IS)

Şirket İletişim Bilgileri

Merkez Adresi: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4.km, Çeçen Sokak, Acıbadem, Üsküdar 34660 İstanbul

Telefon: 216 325 03 72

Faks: 216 340 69 96

Web Sitesi: www.safgyo.com

E-posta Adresi: info@safgyo.com

Kurumsal Profil

SAF GYO, deneyimi, güçlü pazar bilgisi ve öngörülerini, nitelikli ve dünya standartlarında projeler geliştirme yetkinliğine dönüştürmekte, sermayedarlarından ve mali yapısından aldığı güçle Türkiye'nin sürdürülebilir ekonomik performansının ve büyüme dinamiklerinin sunduğu olanakları, gayrimenkul sektöründe katma değer yaratmak hedefiyle en verimli şekilde kullanmaktadır.

Türkiye gayrimenkul piyasasındaki büyüme ivmesine katkısını ses getiren projelerle ortaya koyan SAF GYO, kısa sürede sektörün en itibarlı şirketlerinden biri ve ülkemizin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklarından biri konumuna gelmiştir.

SAF GYO'nun yüksek kaliteli ticari varlıklardan oluşan ve güçlü gelir yaratma kabiliyetiyle farklılaşan toplam portföyü 2014 yılsonu itibarıyla 1,6 milyar TL değere sahiptir.

SAF GYO, İstanbul Anadolu yakasının seçkin semtlerinden Acıbadem'de, konut, ofis ve niş alışveriş merkezini kapsayan Akasya projesi ile "yeni nesil yaşam konsepti"ne imza atarak mimari yaklaşımını ve vizyonunu ortaya koymuştur.

Şirket, önümüzdeki dönemde de paydaşlarının beklentilerini ileri taşıyan, sektör standartlarını belirleyici, doğa-insan-gelecek unsurlarını bütünleştiren yaşam alanlarını hayata geçirecek projeler geliştirmeyi hedeflemektedir.

Güçlü varlık portföyüne dayalı sürdürülebilir getiri...

Güçlü finansal ve ortaklık yapısı, profesyonel ekibinin bilgi birikimi ve vizyonu temelinde yükselen SAF GYO, sektörünün önde gelen şirketlerinden biri konumundadır.

Yüksek kaliteli ticari varlıklardan oluşan bir portföye sahip olan SAF GYO, sürdürülebilir kira gelirine odaklı stratejisiyle rekabet üstünlüğünü pekiştirmektedir.

Hayata geçirdiği Akasya Acıbadem projesi ile İstanbul'un Anadolu yakasının yaşam ve alışveriş tarzında yeni bir dönemi başlatan SAF GYO, mimari yaklaşımı ve yaşam konforu ile farklılaşan dünya standartlarında projelere imza atma hedefini ileri taşımaya kararlıdır.

Misyon, Vizyon, Güç Odakları ve Yatırım Stratejileri

Misyon ve Vizyon

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

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

Saf GYO'nun Güç Odakları ve Yatırım Stratejileri

- Gelişen ve dinamik bir piyasa
- Gelişme potansiyeli yüksek konut piyasasının sunduğu olanaklar
- Emlak piyasası ve GYO sektöründe tecrübe sahibi güçlü grup ve ortaklık yapısı
- Seçkin projeler üretmeye odaklı bir proje geliştirme yaklaşımı
- Doğru projeleri hızla değerlendirebilecek finansal güç ve yönetim yetkinlikleri
- Doğru kiracı karması ile sürdürülebilir gelir sağlama imkanı

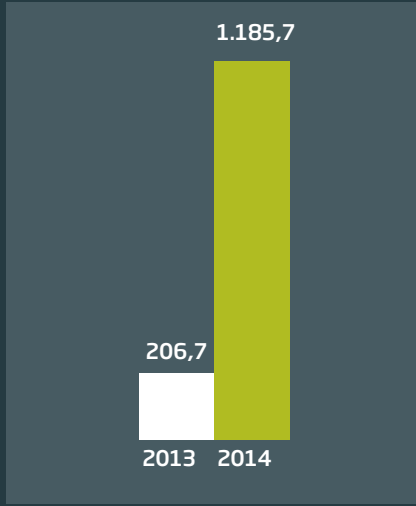
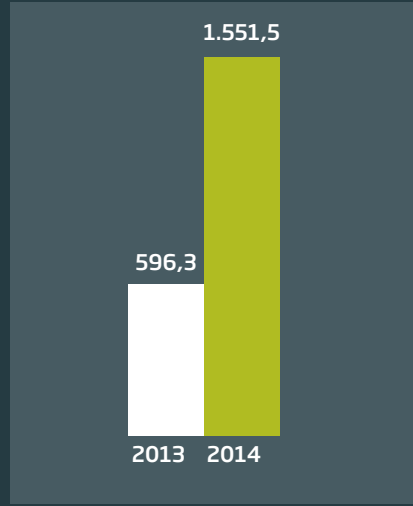
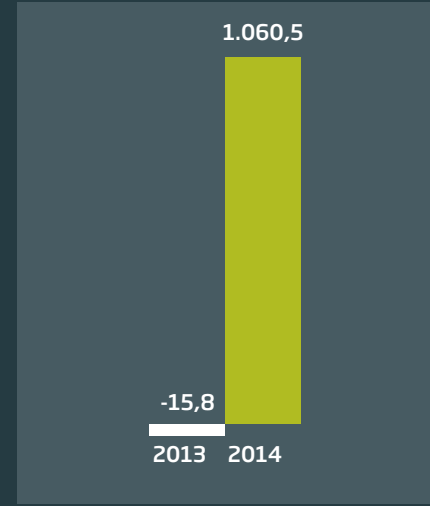
SAF GYO, yukarıda özetlenen güç kaynakları ve rekabet üstünlükleriyle kalıcı değer üretecek yatırım stratejileri geliştirmekte, doğru projeler üretmekte ve piyasadaki konumunu kararlı adımlarla ileriye taşımaktadır.

Başlıca Göstergeler

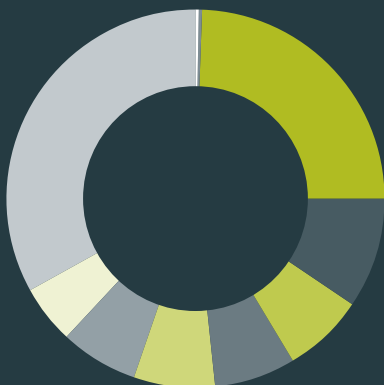
Finansal Göstergeler

Özet Bilanço (TL)	2012	2013	2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	188.931.736	240.649.917	98.021.279
Nakit ve Nakit Benzerleri	86.142.936	66.880.588	14.748.788
Ticari ve Diğer Alacaklar	24.806.399	22.388.513	46.400.704
Stoklar	49.335.616	131.868.843	13.107.484
Diğer Dönen Varlıklar	28.646.785	19.511.973	23.764.303
Duran Varlıklar	554.899.962	741.100.911	1.699.268.181
Finansal Yatırımlar	14.400.000	7.400.000	7.400.000
Ticari ve Diğer Alacaklar	3.505.282	774.710	29.844.502
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	432.567.207	596.296.823	1.551.470.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.427.992	11.033.796	21.086.512
Diğer Duran Varlıklar	96.999.481	125.595.582	89.467.167
TOPLAM VARLIKLAR	743.831.698	981.750.828	1.797.289.460
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	347.976.697	486.723.334	86.458.291
Finansal Borçlar	12.278.916	51.414.332	47.267.928
Ticari ve Diğer Borçlar	11.574.002	16.822.328	5.890.990
Ertelenmiş Gelirler	322.886.326	416.405.178	30.945.190
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.237.453	2.081.496	2.354.183
Uzun Vadeli Yükümlülükler	173.375.731	288.337.958	525.106.182
Finansal Borçlar	166.920.862	273.685.192	518.996.049
Ticari ve Diğer Borçlar	6.454.869	14.652.766	6.110.133
Özkaynaklar	222.479.270	206.689.536	1.185.724.987
TOPLAM KAYNAKLAR	743.831.698	981.750.828	1.797.289.460

Özet Gelir Tablosu (TL)	2012	2013	2014
Satış Gelirleri	15.334.057	8.418.515	552.555.211
Satışların Maliyeti (-)	(3.454.188)	(1.163.296)	(255.818.475)
Brüt Kâr/Zarar	11.879.869	7.255.219	296.736.736
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.817.547)	(11.038.293)	(9.903.911)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(4.258.111)	(4.458.200)	(20.100.116)
Diğer Faaliyet Gelirleri	5.846.002	7.567.772	862.995.329
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(45.188.029)	(3.009.838)	(10.005.896)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10.202.347	13.142.245	8.430.502
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı	(29.335.469)	9.458.905	1.128.152.644
Finansal Gelirler	7.767.205	182.561	13.538.454
Finansal Giderler	(13.231.038)	(25.449.234)	(81.026.247)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı	(34.799.302)	(15.807.768)	1.060.664.851
Vergi	-	-	(136.874)
Dönem Kârı/Zararı	(34.799.302)	(15.807.768)	1.060.527.977

Özkaynak
(milyon TL)**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**
(milyon TL)**Net Dönem Kârı**
(milyon TL)**Ortaklık Yapısı**

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Ahsen Özokur (A grubu imtiyazlı pay sahibi)	A	200.000	0,02
Murat Ülker (A grubu imtiyazlı pay sahibi)	A	200.000	0,02
Yıldız Holding A.Ş.	B	217.336.350	24,51
Ali Raif Dinçkök	B	83.799.801	9,45
Avni Çelik	B	63.734.427	7,19
Ömer Dinçkök	B	62.295.125	7,03
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	61.431.299	6,93
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	58.142.186	6,56
Rıfat Hasan	B	46.824.731	5,28
Diğer	B	292.637.750	33,01
Toplam		886.601.669	100,0

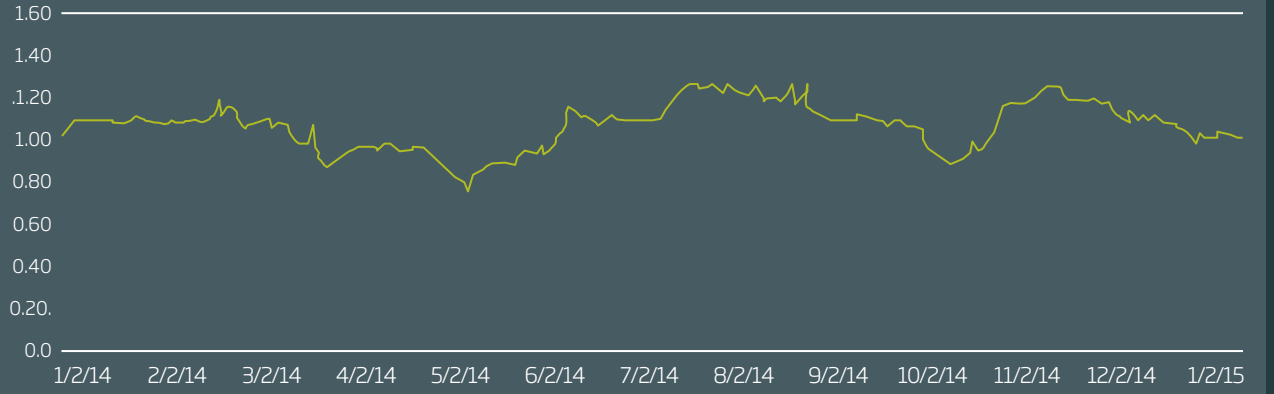
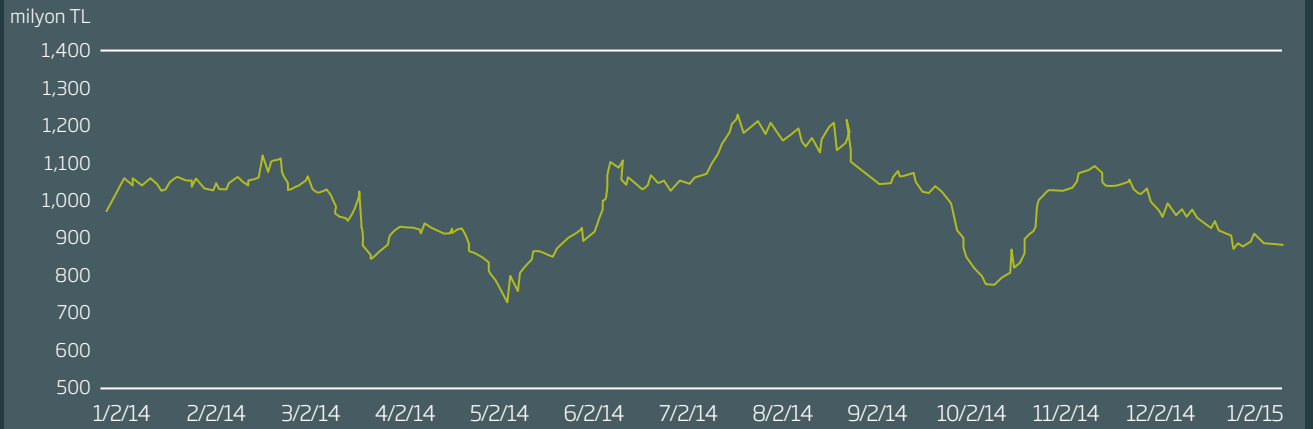


■ Ahsen Özokur %0,02
■ Murat Ülker %0,02
■ Yıldız Holding A.Ş. %24,51
■ Ali Raif Dinçkök %9,45
■ Avni Çelik %7,19
■ Ömer Dinçkök %7,03
■ Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %6,93
■ Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %6,56
■ Rıfat Hasan %5,28
■ Diğer %33,01

*A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

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

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

SAF GYO Hisse Senedi Performansı**2014 Saf GYO Piyasa Değeri**

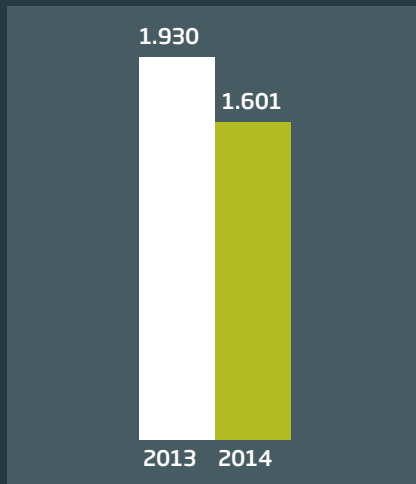
SAF GYO'nun Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul	Bulunduğu Yer	Kapalı Alan (m ²)	Satış Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Ekspertiz Değeri (TL)
Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)	İstanbul/Mecidiyeköy	418	1.970.000	12.100
Akasya Koru Etabı 3 Adet Bağımsız Bölüm ve Sosyal Tesis	İstanbul/Acıbadem	4.350	17.590.000	58.843
Fecir İş Merkezi	İstanbul/Hadımköy	19.836	20.300.000	148.770
Rozi Fabrika Binası	Kocaeli/Gebze	22.371	44.000.000	335.567
Akasya Kent Etabı (AVM+17 Adet Ofis+10 Adet Konut)	İstanbul/Acıbadem	92.315	1.517.255.000	-

31.12.2014 tarihi itibarıyla SAF GYO'nun toplam gayrimenkul portföy değeri 1.601.115.000 TL'dir (KDV hariç tutar).

SAF GYO'nun Pazar Konumu (31 Aralık 2014 itibarıyla)

Şirket	Piyasa Değeri (31.12.2014)	Ödenmiş Sermaye	Hisse Değeri
Emlak Konut GYO	10.526.000.000 TL	3.800.000.000 TL	2,77
Torunlar GYO	1.725.000.000 TL	500.000.000 TL	3,45
Doğuş GYO	967.906.740 TL	227.208.155 TL	4,26
İş GYO	966.168.000 TL	680.400.000 TL	1,42
Yeni Gimat GYO	927.360.000 TL	53.760.000 TL	17,25
SAF GYO	886.601.669 TL	886.601.669 TL	1,00
Halk GYO	844.459.000 TL	697.900.000 TL	1,21
Akmerkez GYO	605.540.000 TL	37.264.000 TL	16,25
Vakıf GYO	575.395.017 TL	203.319.794 TL	2,83
Sinpaş GYO	480.000.000 TL	600.000.000 TL	0,80
Akiş GYO	442.000.000 TL	200.000.000 TL	2,21

Toplam Gayrimenkul Portföyü
(milyon TL)

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



SAF GYO, portföyündeki değerli varlıkları, sermayedarları ve kira gelirleriyle temelleri güçlenen finansal yapısı, uzmanlığı kanıtlanmış ekibi ve yönetimiyle sektörünün önde gelen şirketlerindedir.

Değerli paydaşlarımız,

2014 küresel politik gelişmeler ve Fed'in uygulamaları gölgesinde bir yıl olmuştur.

ABD Merkez Bankası (Fed)'nin parasal genişlemeyi önce yavaşlatması ve ardından durdurması, Suriye, Irak ekseninde yaşanan gelişmeler ve Ukrayna sorunu, petrol fiyatlarındaki düşüşün ekonomiler üzerindeki etkisi 2014 yılında ön plana çıkan konuları oluşturmuştur.

2008 yılında küresel nitelik kazanan ABD kaynaklı finans krizinin ardından Fed tarafından başlatılan parasal genişleme operasyonu sonucu piyasalara verilen yaklaşık 4 trilyon ABD dolarının yarattığı likidite bolluğu daha çok gelişmekte olan ülkelere yansımıştı.

Fed'in likiditeyi durdurması ile gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye hareketlerinde izlenen önemli gerileme ekonomileri olumsuz etkilemiştir. Diğer yandan, Avrupa Birliği'nde yaşanan sorunların kronikleşmesi ve resesyon beklentisinin güçlenmesi ABD dolarının euro karşısında değer kazanmasına neden olmuştur. Atlantik'in diğer tarafında ABD'de ekonomik canlanma devam etmiş, beklentiyi aşan büyüme oranlarının yanında işsizlik oranlarındaki gerileme de dikkat çekmiştir.

2014 yılının öne çıkan bir diğer gelişmesi petrol fiyatlarındaki düşüş olmuştur. Brent petrolün varil fiyatı, Haziran ayındaki 115 ABD doları seviyesinden Aralık ayı itibarıyla 60 ABD doları seviyesine inerek %45'in üzerinde düşüş göstermiştir. Petrol ithalatçısı olan gelişmekte olan ülkelere ve Türkiye'ye yönelik risk algısını önemli

ölçüde etkileyen bu durum, başta ülkemizin enerji faturası olmak üzere cari açık ve finansmanı üzerinde olumlu etki yaratmaktadır. Diğer taraftan, bu düşük fiyat seyri, başta Rusya olmak üzere petrol ihracatçısı konumundaki ülkelerin ekonomileri üzerinde kritik bir baskı oluşturmaktadır ve küresel ekonomide farklı eksenlerde sonuçlar doğurmaktadır.

2014 yılı sonuna gelindiğinde, dünya ekonomisinin henüz dengeli bir büyüme eğilimine giremediği ve ülke grupları arasında büyümenin desenkronize şekilde devam ettiği gözlenmektedir.

ABD'de toparlanmaya paralel olarak Fed'in 2015 yılının ikinci yarısında faiz artırımına gideceği beklentisi ağırlık kazanırken, bu artırımın temkinli ve kademeli olacağına dair güçlü öngörülere rağmen gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında bozulma yaratması ihtimali mevcuttur.

Türkiye ekonomisi 2014 yılında büyüme patikasında kalmayı başarmıştır.

Jeopolitik açıdan sorunlu bölge ülkelerindeki gelişmelerin Türkiye'nin uluslararası risk algısı üzerindeki olumsuz etkileri, Fed'in varlık alımlarını azaltmasının sermaye hareketlerine yansıyan sonuçlarıyla birleşmiş ve ülkemiz 2014 yılını hızlı bir sıcak para çıkışı ile karşılamıştır. Bu tabloya, kurlardaki dalgalanma ile TL'nin değer kaybı, TCMB'nin şok faiz artışı kararları ve devamında cari açığı azaltmak amacıyla kredi ve kredi kartlarında taksitlendirme imkanlarının daraltılması da eklenince ekonomimizde yılın genelinde durgun bir hava hakim olmuştur. İç talepteki yavaşlama ve kur artışları uzun zaman sonra net ihracatın

büyümeye pozitif katkı yapmasını ve cari açığın önemli oranda gerilemesini sağlamıştır. Ancak bu arada enflasyon tırmanma trendine girmiş, işsizlik yeniden iki haneli rakamlara yükselmiştir.

Dünya Bankası'nın Aralık 2014'te açıkladığı Türkiye Ekonomik Bilgi Notu'nun beşinci sayısında; 2014 büyüme tahminini %3,5'ten %3,1'e düşürülmüş, 2015 tahmini ise değiştirilmeyerek %3,5'te tutulmuştur. Dünya Bankası notlarında "Orta vadede Türkiye'nin büyüme beklentileri özel yatırımların toparlanmasına ve bu da yapısal reformların uygulanmasına bağlı" ifadesi yer almıştır.

Sektörümüz ivme kaybetse de büyümesini sürdürmüştür.

2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektörü, 2014'ün ilk 9 ayında ancak %2,9 oranında büyüebilmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında iki yıl üst üste yaşanan küçülmenin ardından, 2014 yılının ilk 9 ayında %5,3 oranında büyüme yaşanması, özel sektör lehine önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Yüksek faiz ve kredi sınırlamaları, daralan iç taleple birleşerek özellikle yılın ilk yarısında gayrimenkul alımlarında da talebin ertelenmesine yol açmıştır. Yılın ikinci yarısıyla birlikte sektörde arz ve talep yönündeki hareketlenmeler önümüzdeki dönem açısından umut vericidir.

Ekonomiye katkı noktasında oldukça fazla potansiyel içerdiği ve kritik bir öneme sahip olduğunu düşündüğümüz gayrimenkul sektörünün Türkiye ekonomisi için kaldıraç görevini sürdürmeye devam edebilmesi için sektörün gelişimine destek verecek mekanizmaların işletilmesi, yasal altyapının daha da güçlendirilmesi en büyük temennimizdir.

Ülkemizin ve sektörümüzün geleceğine olan inancımızla hedeflerimize kararlılıkla yürüyoruz.

SAF GYO, portföyündeki değerli varlıkları, sermayedarları ve kira gelirleriyle temelleri güçlenen finansal yapısı, uzmanlığı kanıtlanmış ekibi ve yönetimiyle sektörünün önde gelen şirketlerindedir.

2014 yıl sonu itibarıyla Şirketimiz 887 milyon TL piyasa değerine sahiptir. Deneyimlerimize ve piyasa bilgimize dayalı öngörülerimizle doğru lokasyonlarda, doğru projeler geliştirme yetkinliğimizin desteklediği mükemmel bir büyüme potansiyelini temsil ettiğimize inanıyoruz. Kaliteli ve farklılaşan projelerle hissedarlarımıza yüksek değer üretmek, ülkemiz ekonomisine katkı sağlamak değişmez hedefimizdir.

SAF GYO, hissedarlarına sürdürülebilir temettü geliri sağlamanın yanı sıra daha yaşanabilir bir dünya için üzerine düşen katkıyı sağlama yönünde tüm paydaşlarına karşı sorumluluğunu yerine getirmek için özveriyle çalışmaya devam edecektir.

Başarılar ile sürdürülen ticari yolculuğumuzda Şirketimize güvenlerini eksiksiz ve istikrarla sürdüren hissedarlarımıza, bilançomuzda kayıtlı olmayan iyi yetişmiş değerli insan kaynağımız; profesyonel ekibimize ve her biri sektörünün lideri kurucu hissedarlarımıza, şahsen ve Yönetim Kurulumuz adına destek ve katkıları için teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Avni Çelik
İnşaat Mühendisi
Yönetim Kurulu Başkanı

SAF GYO, hissedarlarına sürdürülebilir temettü geliri sağlamanın yanı sıra daha yaşanabilir bir dünya için üzerine düşen katkıyı sağlama yönünde tüm paydaşlarına karşı sorumluluğunu yerine getirmek için özveriyle çalışmaya devam edecektir.

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Sermayedeği Pay Tutarı (TL)	Sermayedeği Pay Oranı (%)	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	63.734.427	7,19	Yönetim Kurulu Başkanı	21.05.2012	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	20.931.162	2,36	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	21.05.2012	3 Yıl
Abdullah TİVNİKLİ	136.901	0,02	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	8.306.017	0,94	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Mehmet Ali BERKMAN	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Murat ÜLKER	4.974.811	0,56	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Özlem ATAÜNAL	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Rifat HASAN	46.824.731	5,28	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Hüseyin Avni METİNKALE	-	-	Yönetim Kurulu Üyesi	03.12.2014	İlk Genel Kurul'a Kadar
Ekrem PAKDEMİRLİ	-	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl
Yalçın ÖNER	-	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2012	3 Yıl

Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklara dair bilgi Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunun 5.6 maddesinde verilmiştir.

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı

1950 yılında Alaca'da doğan, inşaat mühendisi Avni Çelik, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümünü bitirmiş olup, üniversite eğitimi süresi de dahil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 47 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 etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Avni Çelik, Sinpaş Grubu Başkanlığı ve kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Raif Ali Dinçkök

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra Akkök Şirketler Grubu'nda çalışmaya başlamıştır. 1994-2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş. Satın Alma Bölümünde ve 2000-2003 yılları arasında Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak görev almıştır. Akkök Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Raif Ali Dinçkök, aynı zamanda Akkök Grup Şirketlerinin yönetim kurullarında yer almaktadır. Raif Ali Dinçkök, Akkök Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Raif Ali Dinçkök'ün çeşitli Akkök Grup şirketlerinde de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevleri devam etmektedir. Kendisi daha önceki dönemlerde de çeşitli Akkök Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

Abdullah Tivnikli

Yönetim Kurulu Üyesi

1959 Erzurum doğumlu Abdullah Tivnikli, 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makina Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra aynı üniversitede İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. 1988 yılından bu yana Kuveyt Türk Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdüren Tivnikli, 2001 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak atandı. Tivnikli aynı zamanda İcra Komitesi,

Ücretlendirme Komitesi ve Kredi Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Tivnikli, katılım bankacılığı alanındaki görevlerinin yanı sıra, Türk Telekom'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Ahmet Özokur

Yönetim Kurulu Üyesi

1980 yılında doğan Ahmet Özokur, Indiana Üniversitesi İşletme Fakültesi ve European Business School'da işletme ve pazarlama dallarında yüksek eğitimini tamamladı. Kariyerine 2004 yılında Hızlı Sistem A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi olarak başladı. 2005 yılında Datateknik Genel Müdürlüğü'ne getirilen Ahmet Özokur aynı yıl satınalma ve birleşmeler ile 6 şirkete ulaşan Datateknik Bilişim Grubu'nun Üst Düzey Yöneticisi (CEO) oldu. 2008 yılında Datateknik Bilişim Grubu'nun Yıldız Holding bünyesinde yeniden yapılandırılması ile birlikte Holding Yönetim Kurulu Başkanı asistanlığı görevini üstlendi. Aynı yıl Yıldız Holding Gayrimenkul Yatırımları Grubu'nda Proje Liderliği ve Beta Marina İşletmeciliği A.Ş. Murahhas Aza görevlerine atandı. 2010 yılında Sağlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne atanan Ahmet Özokur, Sağlık GYO'nun SAF Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesinin ardından oluşturulan SAF GYO şirketinin Yönetim Kurulu Üyeliği'ni de üstlendi. 2011 yılından itibaren Yıldız Holding Yönetim Kurulu üyeliği görevini yürüten Ahmet Özokur, son olarak Çikolata Başkan Yardımcılığı'na atandı. Su sporlarına ilgi duyan Ahmet Özokur, İngilizce biliyor. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Gamze Dinçkök Yücaoğlu

Yönetim Kurulu Üyesi

1981 yılında İstanbul'da doğdu. 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 2009 yılından bu yana ise Finansal Denetim ve Risk Yönetimi Direktörlüğü görevlerini üstlenen Yücaoğlu, Akkök Grup Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır

Mehmet Ali Berkman Yönetim Kurulu Üyesi

1943 yılında Malatya'da doğan Mehmet Ali Berkman, ODTÜ İdari Bilimler Sanayi Yönetimi Bölümünü bitirmiştir. Öğrenimine Amerika'da devam eden Berkman, ABD Syracuse Üniversitesi'nde Yöneyem Araştırmaları alanında yoğunlaşarak MBA derecesini almıştır. 1972 yılında katıldığı Koç Grubu'ndan 2004 yılında emekli olan Berkman, 2005 Eylül ayında Akkök Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Başkanlığı'nı üstlenmiştir. Ayrıca grup şirketlerin yönetim kurullarında da Üyelik ve Başkanlık görevlerini yürütmüştür. 01 Ocak 2013 itibarıyla Akkök İcra Kurulu Başkanlığı'nı devreden Mehmet Ali Berkman, Akkök İcra Kurulu Danışmanı olarak görevini sürdürmektedir. Mehmet Ali Berkman, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Danışmanı olarak görev yapmaktadır. Berkman'ın çeşitli Grup Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevleri devam etmektedir. Kendisi daha önceki dönemlerde de çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

Murat Ülker Yönetim Kurulu Üyesi

1959 yılında doğan Murat Ülker, üniversite eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde yaptı. 1982 yılında iş hayatına başlayan Murat Ülker, yurtdışında American Institute of Baking (AIB) ve Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft (ZDS) gibi okullarda sektörel ilgili eğitim çalışmalarına katıldı. ABD'de Continental Baking şirketinde staj yaptı. Bisküvi, çikolata ve gıda sektörüyle ilgili olarak, ABD ve Avrupa'da, üç yıl boyunca yaklaşık 60 fabrika ve tesiste incelemelerde bulundu. Ayrıca çeşitli International Executive Services Corps (IESC) projelerinde görev aldı. Murat Ülker, gruptaki görevine 1984 yılında Kontrol Koordinatörü olarak başladı. İlerleyen yıllarda İşletmelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı ve ardından Genel Müdürlük görevlerini üstlendi. İcra Komitesi Üyeliği ve grubun çeşitli şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Murat Ülker, bu süreçte, "Dikey Entegrasyon" modeline bağlı olarak birçok yeni yatırımı yönetti. 2000 yılında Holding İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenen Murat Ülker, 2008 yılından bu yana çalışmalarını Yönetim Kurulu Başkanı olarak sürdürüyor. Ailesiyle seyahat etmekten hoşlanan ve yelken sporu yapan Murat Ülker'in ilgi alanları arasında hat sanatı ve modern resim de bulunuyor. Evli ve üç çocuk babası olan Murat Ülker, İngilizce ve Almanca biliyor.

Özlem Atanal Yönetim Kurulu Üyesi

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

Rifat Hasan Yönetim Kurulu Üyesi

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

Hüseyin Avni Metinkale Yönetim Kurulu Üyesi

1963 yılında doğan Hüseyin Avni Metinkale, İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Proje Uzmanı olarak 1986 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası'nda başlayan ve Pripack A.Ş. Kurucu Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilinceye kadar bu görevini sürdüren Hüseyin Avni Metinkale, Yıldız Holding - Pripack A.Ş. ortaklığının ardından pek çok yönetim pozisyonunda görev almış ve Ambalaj Grup Başkan Yardımcılığı görevine getirilmiştir. 2005 yılında Ambalaj Grup Başkanı olan ve aynı zamanda Yıldız Holding Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Hüseyin Avni Metinkale, Yıldız Holding bünyesinde bulunan Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş., Öncü Marketing, Makina Takım gibi birçok şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Gözde Girişim Yatırım Komitesi'nin aktif üyesi olan Hüseyin Avni Metinkale, aynı zamanda Yıldız Holding Genel Müdürlüğü görevindedir. 03 Aralık 2014 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi Zeki Ziya Sözen'in ayrılmasıyla yerine Hüseyin Avni Metinkale seçilmiştir.

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1939 yılında İzmir'de doğdu. ODTÜ Makine Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. Aynı okulda yüksek lisans derecesi aldı. Daha sonra London University Imperial College'de doktorasını tamamladı. 1989'dan beri Yeminli Mali Müşavir'dir. Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşar Yardımcılığı, Dokuz Eylül Üniversitesi Rektör Yardımcılığı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, Başbakanlık Baş Danışmanlığı ve Merkez Büyükelçiliği görevlerinde bulundu. 1987-2002 yılları arasında 4 dönem Manisa milletvekili olarak, Ulaştırma Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı yaptı. 2003 yılından bu yana, Bilkent ve Başkent üniversitelerinde Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Akbank A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmış olan Prof. Dr. Ekrem PAKDEMİRLİ; Vestel Elektronik A.Ş. ve BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekili, Sinpaş GYO, Servet GYO ve ayrıca Çevresel Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti. firmasında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini de sürdürmektedir. 2007 yılından bu yana da Albaraka Türk'te Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

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. Banka'da 1996'dan itibaren yönetim kurulu üyesi olarak göreve devam eden Yalçın Öner, Temmuz 2001'den itibaren iç denetim ve risk yönetiminden sorumlu yönetim kurulu üyesi, Nisan 2002-Ocak 2007 arasında da Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği yaptı. Aralık 2006-Mart 2008 arasında, Albaraka Türk'ün İç Sistemlerden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyeliği görevlerini sürdürdü. Nisan 2002'den bu yana Yönetim Kurulu İkinci Başkanlığı görevini de yürütmektedir.

Genel Müdür'ün Mesajı

SAF GYO 2014 yılını başarıyla sonlandırırken, Akasya Acıbadem projesinin tamamlanması ve temettü dağıtımının gerçekleştirilmesi gibi iki önemli hedefini gerçekleştirmiştir.



Değerli paydaşlarımız,

Yılın ilk çeyreğinden sonra hem ekonomimiz hem de inşaat sektörü önemli bir kırılma testi geçirmiştir: Yüksek faiz politikaları, sermaye çıkışları, seçimler, uluslararası jeopolitik gelişmeler vb. etkenlerle ilk üç çeyrekte sektörün büyüme ivmesi öngörülenin biraz altında kalmış, Temmuz ayında TCMB'nin faiz indirimiyle birlikte sektörde başlayan canlanma, son çeyrekte dikkat çeken bir hareketlenmeye dönüşmüştür. Gayrimenkul sektöründe yıl sonu tapu teslimleri ile yüksek performans sergilendiği gözlenirken, Türkiye genelinde 2014'te, bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1.165.381 konut satışı gerçekleştirilmiş; GYO'ların satış gelirlerinde de yükselme yaşanmıştır.

PwC'nin "Emerging Trends in Real Estate Europe 2014" raporuna göre İstanbul güçlü ekonomisi ile yatırımcıların gözde şehri olmayı sürdürmüş ve yatırım için en iyi şehirler arasında 7. sırada yer almıştır. Özellikle 75 Milyonluk genç nüfus ve refah düzeyinin artması ülkemizi perakendecilik açısından cazip bir konuma getirmiştir.

Böyle bir süreçte SAF GYO 2014 yılını başarıyla sonlandırırken, Akasya Acıbadem projesinin tamamlanması ve temettü dağıtımının gerçekleştirilmesi gibi iki önemli hedefini gerçekleştirmiştir.

Üç etapta oluşan Akasya Acıbadem projemiz 2014 yılı ilk çeyreğinde tamamlanmıştır.

Son etabımız olan Akasya Projesi Kent Etabı'nda yer alan Alışveriş Merkezi 88.064 m² kiralanabilir alan üzerinde 256 mağazasıyla "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi" sloganıyla Mart 2014 tarihinde ziyaretçilerini ağırlamaya başlamıştır.

Kiralanabilir alanda %84 dolulukla açılan AVM, Aralık ayında %98 doluluğa ulaşmıştır. AVM'nin, mevcut pazar koşulları çerçevesinde yaklaşık yıllık 60 milyon ABD doları kira gelirinden pazarlama ve genel giderler düşüldükten sonra net 42 milyon ABD doları kira geliri öngörülmektedir. İstikrarlı, sürekli ve önemli tutarda bir kira geliri sağlama yönündeki bu gerçekleşme, ortaklarımıza her yıl düzenli olarak temettü dağıtabilme imkanını da sağlayacaktır.

SAF GYO, Akasya Acıbadem projesinde, etkin ve esnek bir yönetim anlayışıyla güçlü bir kiracı profilini elinde tutmaktadır. 2014 yılı içerisinde Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketimiz faaliyete başlamıştır.

2014 yılı sonunda Şirketimizin toplam gayrimenkul portföy değeri 1,6 milyar TL (KDV Hariç)'ye ulaşmıştır.

1,47 milyar TL tutarında ekpertz değeri hesaplanan Akasya AVM'nin, gerçek değerle bilançoya girmesi ve Kent Etabı konut satış gelirlerinin de mali tablolarımıza yansmasıyla 2014 yılında 1.060 milyar TL gibi yüksek bir net kâr açıklaması bulunuyoruz.

2014 yılında temettü politikasını yayımlayan Şirketimiz, uzun dönem büyüme planının gerektirdiği yatırım fon ihtiyaçları, ekonomik koşullardaki olası olağanüstü olumsuz değişiklikler, nakit akışının uygunluğu gibi faktörler dikkate alınarak her yıl net dağıtılabilir kârının en az %50'sini temettü olarak dağıtmayı ilke edinmiştir. Yönetim Kurulumuzun aldığı kararla 2014 yılı mali dönemi için 81,5 milyon TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir.

81,5

Yönetim Kurulumuzun aldığı kararla 2014 yılı mali dönemi için 81,5 milyon TL temettü dağıtımını gerçekleştirilmiştir.

Akasya Acıbadem kısa zamanda İstanbul'luların ilgi odağı oldu.

Açılıştan bugüne uzanan kısa süre zarfında İstanbul'un her iki yakasından ziyaretçilerimizin yoğun ilgisi ile karşılaştık. Sektöründe öncü konumunda bulunan kompleksimize bütün İstanbullular büyük ilgi gösterdi. Bu ilgi hedeflerimize emin ve hızlı adımlarla ilerlediğimizi kanıtladı. Gerek mimarisi, gerekse Türkiye perakende piyasasına yeni giren markaları ile öne çıkan mağaza karması ve yapılan yol yatırımları ile mükemmel ulaşımı sayesinde Akasya Acıbadem projemiz alışveriş merkezleri sektöründe örnek bir proje olmuştur.

Kısa sürede hafta sonları 65 bin ziyaretçiye ulaşmayı başardığımız Alışveriş Merkezimizin ziyaretçi sayısı Aralık 2014 itibarı ile açılıştan bu yana geçen yaklaşık 10 aylık sürede 10 milyonu bulmuştur. 2015 yılında ziyaretçi sayımızı %8 mertebesinde artırmayı hedefliyoruz.

Akasya Acıbadem, şehirde fark yaratmakla beraber, bir çok büyük ve sevilen ulusal ve uluslararası markanın ilk tercihi olarak farkını ortaya koymuştur. Mimari özellikleri, lokasyonu, sirkülasyonu böyle bir projeyi hayata geçireceğimizi duyurduğumuz ilk andan itibaren, kısa sürede yerli ve yabancı firmaların dikkatini çeken Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi, çok önemli uluslararası markaların Türkiye'ye giriş kapısı olmuş, şirketimiz için yüksek verimlilikte bir kiracı karmasının oluşturulmasını sağlamıştır.

Çevre düzenlemesi ve yeşil alanlarıyla farklılaşan Akasya'da zengin bitki örtüsüyle 10 dönüm arazi üzerinde yer alan Akasya Park, ziyaretçilere yoğun şehir dokusunda dinlenme ve kültürel- sanatsal aktivitelere katılmayı sağlamakta ve bu surette "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi" kavramını yaşama geçirmektedir.

Ödüllü yeni nesil yaşam kompleksi ve konut projesi

600 milyon dolarlık yatırımla hayata geçen Akasya Acıbadem projemiz, 2012 yılında Avrupa'nın en prestijli gayrimenkul ve mimari ödüllerinden 'The European Property Awards'da, "En İyi Yüksek Bina Mimarisi" kategorisinde 5 yıldız olarak "Avrupa'nın En Başarılı Projesi" seçilmiş; 2013 yılında dünyanın en büyük emlak fuarı MIPIM'da, finale kalan tüm projelerin yer aldığı, 150 bin kişinin oy kullandığı "People's Choice Awards" kategorisinde yapılan halk oylamaları sonucu, 32 proje arasında birinci olmuştur.

2014 yılında ise dünyanın en prestijli alışveriş merkezi ödüllerinden sayılan ICSC (International Council of Shopping Centers) yarışmasında, kendi kategorisinde tüm dünyadaki alışveriş merkezleri arasından ilk 4'e kalarak finalist olmuştur.

2015 yılında...

Genel seçim beklentisi, bölgemizdeki jeopolitik gelişmeler ve küresel mali piyasalardaki dalgalanmalar Türkiye ekonomisinin büyüme hızı üzerindeki baskının 2015 yılında sürmesine etki edecek başlıca unsurlar olacaktır. 2014 yılında %3 civarında gerçekleştiğini tahmin ettiğimiz inşaat sektöründeki büyümeyi, 2015 yılında özel sektör inşaat harcamalarının canlandıracağını öngörüyoruz. Bu öngörümüzü, 2014 yılında alınan konut ve konut dışı yapı ruhsatlarındaki %39 artış desteklemektedir. Kamu harcamalarında ise 2013 yılındaki önemli sıçrama, 2014'de sınırlı kalırken önümüzdeki dönemde bu tablonun, seçim dönemine bağlı sapmalar dışında, fazla değişmeyeceği görüşündeyiz.

Sektörün gündemini oluşturacak belli başlı konuları;

- Müktebilyet yasaının ardından hızlı artışını sürdüren yabancı alımları
- Sektörü destekleyecek yeni sermaye piyasası aracı gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması
- Sektörün büyüme ivmesini artıran kentsel dönüşüm projeleri
- İnşaat ve yapı standartlarını değiştiren yeşil binalar olarak sıralayabiliriz.

2015 yılında SAF GYO, değerleri ve iş prensiplerinden ödün vermeden sektörün güçlü kurumlarından biri olarak konumunu pekiştirecektir. Kurumsal yönetim anlayışı ve GYO olarak tabii olduğumuz yatırımcıyı koruma hedefine yönelik kurallar çerçevesinde belirli standartlar geliştirmek ve uygulamak durumundayız. Kurumsallık yaklaşımımızla tüm eylemlerimizi etik iş ilkelerine uygun olarak, hesap verebilirlik ve şeffaflık temelinde gerçekleştirme kararlılığımızda.

Önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektörüne değer katan projeler geliştirmeye yönelik çalışmalarımızı sürdüreceğiz. Sürdürülebilir kira geliri ve dengeli bir portföyü gözeterek karma projeler geliştirmede öncü şirketlerden biri olarak konumlanmayı hedefliyoruz. Projelerimizde çevreye duyarlı yaklaşımımızı sürdürmek ve enerji verimliliğine duyarlı yeşil-akıllı binalar üretmek hedeflerimiz arasında yer alacaktır.

Bize güvenerek yarınlarmıza ortak olan hissedarlarımız ve özverili çalışmalarlarıyla bizi başarıya götüren çalışma arkadaşlarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Zeynep Hüveyda Oral
Genel Müdür

Üst Yönetim

Zeynep Hüveyda Oral Genel Müdür

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

Abdülkadir Çelik Satış Ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Gazi Üniversitesi Çorum Meslek Yüksek Okulu'nda İnşaat Teknikerliği eğitimi almıştır. İkincilikle tamamladığı ön lisans eğitiminin ardından başarı bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi'nde İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünü ikincilikle tamamlamıştır. 1999 yılında İnşaat teknikeri olarak Sinpaş Yapı'da meslek hayatına başlamış ve Şirket'in çeşitli şantiyelerinde ve mevkilerinde görev almıştır. Görev aldığı proje ve mevkiler özetle şunlardır: Central Life Konut Projesi (Saha Mühendisi) İkitelli A5 Blok İş Merkezi Projesi (Saha Mühendisi), 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 Yardımcısı. Çelik, Ağustos 2012 yılında katıldığı SAF GYO'da Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Mimar Erdal Edip Yılmaz Proje ve Maliyet Mücadelesinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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

Serhan Kolaç 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 almış olup aynı zamanda SPK Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir. 2007 yılında SAF GYO'da Mali İşler Müdürü olarak göreve başlayan Kolaç, Ağustos 2012'den bu yana Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Komiteler

Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Denetim Komitesi

Yalçın Öner*
Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli*
Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli
Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yalçın Öner
Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Harun Koyunoğlu
Komite Üyesi - Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli*
Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yalçın Öner*
Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Ekonomik ve Sektörel Görünüm

%2,8

2014 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %2,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2014 yılsonu itibarıyla, BIST-100 endeksi, 85.721 ile en yüksek yılsonu kapanışına ulaşmıştır. BIST-100 %26,4 oranında değer kazanmış ve son beş yılda 2012 yılından sonraki en yüksek artışını gerçekleştirmiştir.





%2,2

2013 yılında %7,0 büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılının ilk çeyreğinde %5,1'lik büyümenin ardından hızını keserek ikinci çeyrekte %2,8

ve üçüncü çeyrekte %1 büyüme göstermiştir. 2014 yılının ilk dokuz ayında büyüme oranı %2,9 olmuştur.

Gayrimenkul ve iş faaliyetleri sektörünün aynı dönemdeki büyümesi ise %2,2'dir.



Global Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi 2014 yılında öngörülerin altında bir büyüme performansı sergilemiştir.

ABD ekonomisindeki güçlü seyre karşılık Euro Alanı'nda ekonomik aktivitenin kırılğan seyri, Çin ekonomisindeki ivme kaybı ve Japonya ekonomisindeki yavaşlama bu performansta etkili olmuştur.

2014 yılında başta petrol fiyatları olmak üzere genel olarak emtia fiyatlarında düşüşler izlenmiştir. Petrol fiyatlarındaki düşüşte talebe ilişkin gelişmelerin yanı sıra arzın son yıllarda hızlı artış eğilimi sergilemesi de etkili olmuştur. Sert fiyat düşüşüne rağmen önde gelen petrol üreticisi ülkeler petrol arzında kesintiye gitmemekte kararlıdır. Petrol fiyatları Haziran ortasında ulaşılan yılın en yüksek seviyesi olan 115 ABD doları/varil'den Aralık sonu itibarıyla 56 ABD doları/varil'e gerilemiştir.

Petrol fiyatlarındaki sert düşüş küresel ekonominin seyrine yönelik farklı etkileşimleri gündeme getirmektedir.

Petrol fiyatlarındaki düşüşün dünya GSYH'sinin yaklaşık %60'ını oluşturan Euro Alanı, Çin, Japonya gibi net enerji ithalatçısı olan ülkeleri olumlu yönde etkilemesi beklenirken, Suudi Arabistan, Rusya, Venezuela, Nijerya ve İran gibi net enerji ihracatçısı olan ülkeler üzerinde olumsuz yansımaları olacağı öngörülmektedir.

ABD ekonomisinde iyileşme sürerken Fed faiz artırımına hazırlanmaktadır.

2014 yılı ilk çeyreğinde sert geçen kış koşullarının ekonomik aktiviteyi yavaşlatması nedeniyle %2,1 oranında daralan ABD ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde %4,6 ve üçüncü çeyreğinde %5 oranında büyümüştür. Böylece, ABD ekonomisi son 11 yılın en güçlü büyüme performansını sergilerken, tüketim ve yatırım harcamalarının yukarı yönlü güncellenmesinin bu gelişmede etkili olduğu görülmüştür. Diğer yandan, kriz zamanlarında %10 seviyesine ulaşan işsizlik oranı ise 2014 Eylül ayı itibarıyla %5,9 seviyesine gerilemiştir.

Euro Alanı'nda ekonomik aktiviteyi desteklemeye yönelik para politikasında atılan adımlara rağmen enflasyon düşük düzeylerdeki seyrini sürdürmektedir.

ABD ekonomisindeki iyileşmenin devam etmesi paralelinde para politikasında normalleşme sürecine geçecek olan Fed'in 2014 Aralık ayındaki son toplantısında, daha temkinli ve kademeli faiz artırımına gideceği ve bu süreçte "sabırlı" bir tutum izleyeceği yönünde açıklama gelmiştir. Böylece, Fed zaman odaklı bir yaklaşım sergilemektense ekonomik verilere bağlı hareket edeceği vurgusunu güçlendirmeyi tercih etmiştir.

Euro Alanı'nda enflasyona ve iktisadi faaliyete yönelik endişelerin devam ettiği gözlenmektedir.

Euro Alanı'nda ekonomik aktiviteyi desteklemeye yönelik para politikasında atılan adımlara rağmen enflasyon düşük düzeylerdeki seyrini sürdürmektedir. Avrupa Birliği'nde yaşanan sorunların artması ve resesyon beklentisinin gündemdeki yerini koruması ABD dolarının Euro karşısında değer kazanmasına neden olmuştur.

Avrupa Merkez Bankası (ECB)'nin ekonomik aktiviteyi desteklemeye yönelik uygulamaya koyduğu "hedefli uzun vadeli refinansman operasyonları" (TLTRO) programı kapsamında 2014 yılı için bankalara 400 milyar euro tutarında finansman kaynağı ayrılmasına rağmen toplam 212 milyar euro tutarında finansman sağlanmıştır. Bu durum ECB'nin bölge ekonomisini canlandırmak için önümüzdeki dönemde varlık alım programına devlet tahvillerini de dahil etmesini gerekli kılacaktır.

Euro Alanı'nda üçüncü çeyrek büyümesinin çeyreklik bazda %0,2 ile %0,1 olan piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşmesi ise nispeten olumlu bir gelişmedir. Büyüme verileri ülkeler bazında incelendiğinde, son dönemde olumsuz veri açıklamalarının yoğunlaştığı Almanya'nın %0,1 ile beklentilere paralel büyüdüğü, Fransa'nın %0,3 ile tahminleri aşan bir performans sergilediği, İtalya'nın ise resesyon tehdidi ile karşı karşıya olduğu söylenebilir.

%5

2014 yılı ilk çeyreğinde sert geçen kış koşullarının ekonomik aktiviteyi yavaşlatması nedeniyle %2,1 oranında daralan ABD ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde %4,6 ve üçüncü çeyreğinde %5 oranında büyümüştür.

Avrupa'nın diğer büyük ekonomisi İngiltere, ABD ekonomisi ile beraber 2014 yılını diğer gelişmiş ülkelere nazaran daha olumlu geçirmektedir. Göstergelere bakıldığında, İngiltere ekonomisi 2014 yılı genelinde %3'lük büyüme temposunu korumaktadır.

Japonya Abenomics politikasına devam etmektedir.

Abenomics ile yapısal sorunlarının ve yüksek borç stoğu probleminin üstesinden gelmeye çalışan Japonya ekonomisi, 2014 yılının ilk çeyreğinde %3 büyümüş, ikinci çeyreğinde ise %0,1 oranında daralma göstermiştir. Japonya'da, Nisan ayında tüketim vergisinde yapılan artışın ekonomik aktivite üzerindeki olumsuz etkisi yılın üçüncü çeyreğinde de sürmüş GSYH üçüncü çeyrekte beklenmedik bir biçimde bir önceki çeyreğe göre %1,6 küçülmüştür. Dördüncü çeyreğe ilişkin öncü göstergelerden dış ticaret verileri ise, ülke ekonomisine ilişkin olumlu bir tablo çizmiştir. Aralık ayındaki seçimlerden başarıyla çıkan Başbakan Abe, Abenomics politikası için de güven tazelemiştir.

Rusya politik ve ekonomik sorunlarla karşı karşıyadır.

Ukrayna ile yaşadığı sorunların ardından ABD ve AB tarafından çeşitli yaptırımlara maruz kalan Rusya ekonomisine yönelik endişeler, son dönemde petrol fiyatlarının gerilemesi ile birlikte belirgin ölçüde artmıştır. Rusya'da yaşanan gelişmeler diğer gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk algısının da bozulmasına neden olmaktadır.

Çin'in büyüme performansı düşmüştür.

Çin ekonomisi ise 2014 yılını şu ana kadar geçmiş yıllara göre yavaş tempoda geçirmiştir. Çin; 2014 yılı ilk çeyreğinde %7,4, ikinci çeyreğinde %7,5, son çeyrekte ise %7,3 ile son beş yılın en düşük büyümesini gerçekleştirmiştir. 2014 yılını %7,4 büyüme oranıyla tamamlaması beklenen Çin ekonomisinin, 2015 yılında ancak %7,1 oranında büyüebileceğinin Çin Merkez Bankası tarafından açıklanması, küresel ekonominin seyri açısından olumsuz bir gelişme olarak algılanmaktadır.

2014 yılında başta petrol fiyatları olmak üzere genel olarak emtia fiyatlarında düşüşler izlenmiştir. Petrol fiyatlarındaki düşüşte talebe ilişkin gelişmelerin yanı sıra arzın son yıllarda hızlı artış eğilimi sergilemesi de etkili olmuştur.

Türkiye Ekonomisinin Görünümü

Türkiye, hızı azalsa da sürdürülebilir büyüme başarısını göstermektedir.

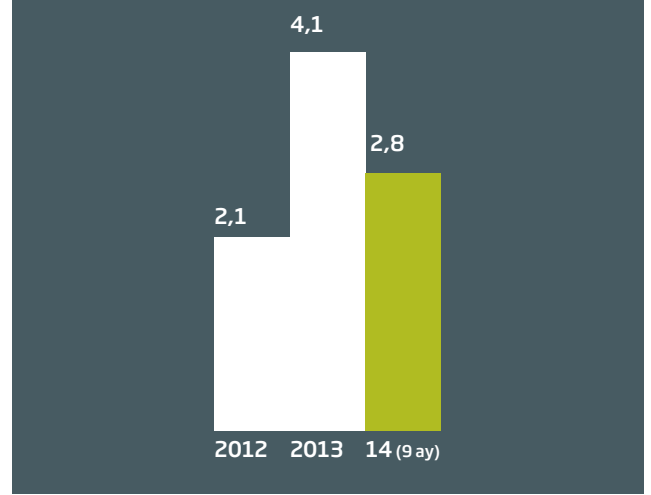
2014 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 ile beklentilerin oldukça altında bir büyüme kaydeden Türkiye ekonomisi, 2012 yılının son çeyreğinden bu yana çeyreklik bazda en zayıf büyüme performansını göstermiştir.

Daha önce %4,7 ve %2,1 olarak açıklanan 2014 yılı birinci ve ikinci çeyrek büyüme oranlarının sırasıyla %4,8 ve %2,2'ye revize edilmesiyle 2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %2,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. BDDK tarafından tüketici kredilerindeki artışı sınırlayıcı yönde alınan önlemler ve TCMB'nin faiz oranlarında yaptığı artışın özel tüketim harcamaları üzerindeki etkisi yılın genelinde yurt içi talebi daraltırken, küresel para politikalarına ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir de büyüme üzerinde baskı yaratmıştır. Üçüncü çeyrek büyüme verileri özel tüketim harcamalarında beklenen canlanmanın henüz gerçekleşmediğine işaret ederken, toplam yatırım harcamalarındaki yıllık daralmanın ikinci çeyreğe göre hız kesmesi olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Yılın tamamı için büyümenin %3 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Sanayi üretimi yılın üçüncü çeyreğinde 2013 yılının aynı dönemine kıyasla %3,6 oranında artmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde yıllık artış oranının %3,2 olduğu dikkate alındığında, sanayi üretiminin yılın üçüncü çeyreğinde bir miktar ivme kazandığı görülmektedir.

Son dört aydır artış kaydeden imalat PMI endeksi yılın son ayında 51,4 seviyesine gerilese de 50 eşik değerinin üzerinde kalarak imalat sanayinde üretim faaliyetlerinin artmaya devam ettiğine işaret etmiştir.

GSYH Gelişme Hızı - Sabit Fiyatlarla (%)



2014 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 ile beklentilerin oldukça altında bir büyüme kaydeden Türkiye ekonomisi, 2012 yılının son çeyreğinden bu yana çeyreklik bazda en zayıf büyüme performansını göstermiştir.

%10,7

Hanehalkı işgücü istatistiklerine göre, Türkiye genelinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Eylül döneminde bir önceki aya göre 0,3 puan artarak %10,7 seviyesine ulaşmıştır.

Reel kesim güven endeksi 2014 yılı Aralık ayında, bir önceki aya göre 1,5 puan azalarak 101,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi ("RKGE-MA") ise bir önceki aya göre 0,2 puan artarak 108,8 puan seviyesinde gerçekleşmiştir.

Hanehalkı işgücü istatistiklerine göre, Türkiye genelinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Eylül döneminde bir önceki aya göre 0,3 puan artarak 10,7 seviyesine ulaşmıştır.

İhracatın büyümeye net etkisi izlenmektedir.

2014 yılı ilk 11 ayında toplam ihracat 144,5 milyar ABD doları ve toplam ithalat 220,5 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Ekonomideki dengelenme süreci ve Türkiye'nin başlıca ihrac pazarlarında sorunlar devam ederken, Kasım ayında ihracat yıllık bazda 2014 yılı içinde ilk defa gerileyerek, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,5 azalmıştır. Öte yandan, yılın ilk on ayındaki olumlu performansa bağlı olarak Ocak-Kasım döneminde ihracat bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,2 artmıştır. Ekim ayında azalan ithalat, petrol fiyatlarındaki düşüşe rağmen %10 artış kaydetmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı Ocak-Kasım dönemi için 2013 yılındaki %60,7 seviyesinden %65,5 seviyesine yükselmiştir.

Cari açıkta iyileşme umut vericidir.

Yılın ilk dokuz ayı itibarıyla cari açık 2013 yılının aynı dönemine kıyasla %37,2 oranında azalarak 30,9 milyar ABD dolarına gerilemiştir. Cari açığı iyileştirmeye en büyük katkısı dış ticaret açığındaki daralma yapmaktadır. Ayrıca, parasal olmayan altın ticaretinin cari açık üzerindeki olumsuz etkisinin 2014 yılında önemli ölçüde ortadan kalktığı görülmektedir.

Portföy yatırımları cari açığın finansmanı içinde en büyük kalemi oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk dokuz ayındaki toplam net portföy yatırımı girişi 13,6 milyar ABD doları, yurt içine doğrudan yatırım girişi ise 9,1 milyar ABD doları olmuştur.

Sıkı bütçe disiplini sürmektedir.

Ocak-Kasım döneminde bütçe harcamalarının yıllık bazda %11,2 oranında yükseldiği görülürken, bu dönemde bütçe gelirlerindeki artış %8,4 olmuştur. Bu çerçevede, geçtiğimiz yılın Ocak-Kasım döneminde 1,2 milyar TL olan bütçe açığının, 2014 yılının aynı döneminde 11,3 milyar TL seviyesine ulaştığı izlenmektedir. Bu artışa rağmen yılın ilk 11 ayı itibarıyla bütçe açığının Orta Vadeli Program (OVP) hedefinin ancak %46,5'ine ulaşmış olması dikkat çekmektedir. Bu dönemde faiz dışı fazlanın OVP hedefinin oldukça üzerine çıktığı görülmektedir.

2014 yılı ilk 11 ayında toplam ihracat 144,5 milyar ABD doları ve toplam ithalat 220,5 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

TÜFE artış eğilimindedir.

2014 Aralık ayında TÜFE, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,17 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,85 artış göstermiştir. Enerji fiyatlarındaki gerileme enflasyon üzerinde aşağı yönlü etki yaparken, yukarı yönlü etki en fazla %13,98 ile lokanta ve oteller grubundan gelmiştir. TÜFE'de, bir önceki yıla göre gıda ve alkolsüz içecekler (%12,73), çeşitli mal ve hizmetler (%9,68), sağlık (%8,62), giyim ve ayakkabı (%8,43) artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

TCMB, 2014 yılında da politikalarını kararlılıkla uygulamıştır.

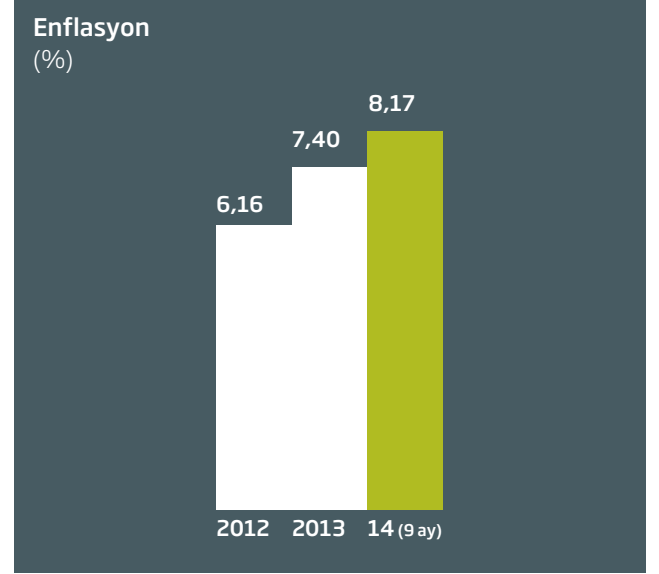
TCMB, 2014 yılının ilk çeyreğindeki güçlü parasal sıkılaştırma sonrasında, ikinci çeyrekte iç ve dış belirsizliklerin azalması ile birlikte ölçülü faiz indirimlerine gitmiştir. Üçüncü çeyrekte, TCMB fonlamasının çoğunlukla bir hafta vadeli repo ihaleleriyle sağlanması ile TCMB ortalama fonlama faizi haftalık fonlama faizi seviyelerine yakın gerçekleşmiştir. Öte yandan, Eylül ayından itibaren jeopolitik riskler ve finansal piyasalarda yaşanan oynaklık göz önünde bulundurularak sıkı para politikası sıkı likidite politikasıyla desteklenmektedir.

TCMB, faiz oranlarına ilişkin yılın son kararlarının alındığı 24 Aralık'ta gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını %8,25, gecelik borçlanma faiz oranını %7,5, borç verme faiz oranını da %11,25 seviyesinde bırakarak faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir.

Küresel gelişmeler nedeniyle döviz kuru oynaklığı yaz aylarından itibaren artış göstermiştir. TCMB'nin para politikasındaki sıkı duruşu sonucunda Türk lirasındaki aşırı değer kaybı önlenirken, destekleyici likidite politikası yoluyla parasal sıkılaştırma sonrasında Türk lirası daha istikrarlı seyretmektedir.

2015 yılına ilişkin para ve kur politikasını açıklayan TCMB, finansal istikrarı gözetken politika uygulamalarının yanı sıra fiyat istikrarı odaklı duruşunu önümüzdeki dönemde de koruyacağını ifade etmiştir. TCMB, 2015 yılında gelişmekte

2015 yılına ilişkin para ve kur politikasını açıklayan TCMB, finansal istikrarı gözetken politika uygulamalarının yanı sıra fiyat istikrarı odaklı duruşunu önümüzdeki dönemde de koruyacağını ifade etmiştir.



olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki volatilitenin devam edeceği öngörüsünden hareketle, Rezerv Opsiyon Mekanizması (ROM) ve faiz koridoru uygulamaları sayesinde bu gelişmenin yurt içi piyasalara yansımalarının sınırlı düzeyde kalacağını belirtmiştir.

2014 yılında BIST-100 %26,4 oranında değer kazanmıştır.

2014 yılsonu itibarıyla, BIST-100 endeksi, 85.721 ile en yüksek yılsonu kapanışına ulaşmıştır. 2014 yılında BIST-100 %26,4 oranında değer kazanmış ve son beş yılda 2012 yılından sonraki en yüksek artışını gerçekleştirmiştir. 2014 yılında sanayi grubu şirketlerden oluşan BIST-Sınai endeksi, %26,3 ile BIST-100'e paralel bir artış gerçekleştirirken, BIST-Banka endeksi ise %30,4 oranında hem BIST-100 hem de BIST-Sınai'nin üzerinde bir artış kaydetmiştir.

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

%8,17

2014 Aralık ayında TÜFE, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,17 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,85 artış göstermiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Görünümü

Genel ekonomik büyüme ile beraber 2014 yılında inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme de yavaşlamıştır.

2013 yılında %7,0 büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılının ilk çeyreğinde %5,1'lik büyümenin ardından hızını keserek ikinci çeyrekte %2,8 ve üçüncü çeyrekte %1 büyüme göstermiştir. 2014 yılının ilk dokuz ayında büyüme oranı %2,9 olmuştur. Gayrimenkul ve iş faaliyetleri sektörünün aynı dönemdeki büyümesi ise %2,2'dir.

İnşaat sektöründe 2013 yılında oluşan %7 büyümenin tamamı kamu inşaat harcamalarından kaynaklanırken, özel sektör inşaat harcamaları geçen yıl %1 daralmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında iki yıl üst üste yaşanan küçülmenin ardından, 2014 yılı üçüncü çeyrekte %3,8 ve ilk dokuz ayda %5,3 büyüme gerçekleşmiştir.

Mevcut inşaat işleri seviyesi 2014 yılının ilk iki ayında geriledikten sonra Mart-Haziran döneminde yükselmiştir. Temmuz-Eylül dönemin hemen hemen aynı kalan mevcut işlerin seviyesi Ekim ayında 2,8 puan düşmüş, Kasım ayında ise 1,5 puan artmıştır. Aralık ayında ise mevsimsellik etkisi ile mevcut inşaat işlerinin seviyesi Kasım ayına göre

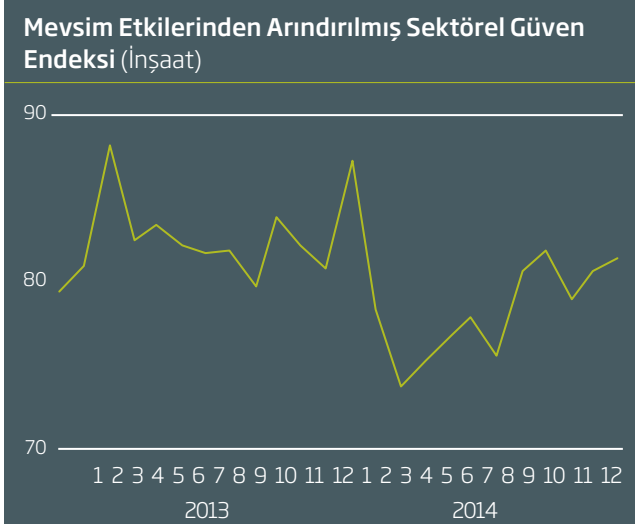
10,2 puan gerilemiştir. Aralık ayında mevcut inşaat işlerinin seviyesi geçen yılın aynı ayına göre ise 3,1 puan geride gerçekleşmiştir.

2014 yılında yeni alınan inşaat işleri yıl genelinde dalgalı bir seyir izlerken, alınan yeni inşaat işleri Haziran ayında en yüksek seviyeye ulaşmış ve bunu izleyen aylarda ise iniş çıkışlar göstermiştir. Kasım ayında yeni alınan işlerde 0,2 puan artış yaşanmasının ardından Aralık ayında da 1,5 puanlık bir artış gerçekleşmiştir. Böylece yeni alınan işler seviyesi aralık ayında geçen yılın aynı ayına göre 2,7 puan geride kalmıştır.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2011 yılının 4. ayında başlayan gerilemesi 2012 yıl sonuna kadar devam etmiştir. 2013 yılbaşında yükselmeye başlayan güven endeksi yıl sonuna doğru yine düşmeye başlayarak yılın tamamında %9 puan kaybetmiştir. Sektör, 2014 yılına bir önceki aya göre %19 güven artışı ile başlamış, endeks yükselen seyrini 2014 Ekim ayındaki yeniden düşüşe kadar sürdürmüş, Kasım ayındaki 83 değerinin ardından Aralık ayında %0,4 artışla 83,3 değerini almıştır.

GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (%)			
	İnşaat	Gayrimenkul	GSYİH
2011	11,5	9,3	8,8
2012 Ç1	2,5	2,0	3,1
2012 Ç2	-0,7	2,0	2,7
2012 Ç3	-0,8	1,7	1,5
2012 Ç4	1,5	2,0	1,3
2012	0,6	1,9	2,1
2013 Ç1	5,8	1,3	3,1
2013 Ç2	7,5	1,3	4,8
2013 Ç3	8,5	1,7	4,2
2013 Ç4	6,1	2,3	4,5
2013	7,0	1,7	4,1
2014 Ç1	5,2	2,1	4,6
2014 Ç2	2,7	2,1	2,2
2014 Ç3	1,0	2,4	1,7
2014/9	2,9	2,2	2,8

Kaynak: TÜİK



Kaynak: REIDIN

Konut Pazarı

2014'ün ilk 9 ayında alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı da bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,2 oranında artışla, 805.584 adet olmuştur. Aynı dönemde yapı kullanım izin belgesi alınan daire sayısındaki artış bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,1 oranında gerçekleşmiş ve 566.568 daire için yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri		
Dönem	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2011	650.285	555.163
2012 Ç1	144.405	115.761
2012 Ç2	217.476	129.562
2012 Ç3	168.116	123.645
2012 Ç4	225.873	177.980
2012	755.870	546.948
2013 Ç1	157.769	148.812
2013 Ç2	232.574	151.207
2013 Ç3	198.432	154.216
2013 Ç4	222.009	241.443
2013	810.784	695.678
2014 Ç1	278.051	152.975
2014 Ç2	244.978	260.073
2014 Ç3	282.555	153.520
2014 /9	805.584	566.568
2013 /9	604.853	505.454

Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

BİME'de 2014 yılı dördüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,1 artarken, malzeme endeksi ise %0,2 azalmıştır. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %10,2 ve malzeme endeksi %9,3 artmıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında, bir önceki aya göre %0,26 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %5,61 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52,40 oranında artış gerçekleşmiştir

Aralık ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,08, geçen yılın aynı dönemine göre %16,89 artış olmuştur. Bir önceki yılın aynı ayına göre; yıllık satış fiyatlarındaki değişimlere bakıldığında, %20,97 oranıyla en yüksek artış İstanbul ilinde, %8,73 ile en düşük artış ise Bursa'da gerçekleşmiştir.

2014'te konut satışları bir önceki yıla göre %1'in altında bir artışla 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 225.454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,3) sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 131.825 konut satışı (%11,3) ile Ankara, 71.779 konut satışı (%6,2) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 157 konut ile Ardahan, 210 konut ile Hakkari ve 563 konut ile Bingöl olmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında, bir önceki aya göre %0,26 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %5,61 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52,40 oranında artış gerçekleşmiştir

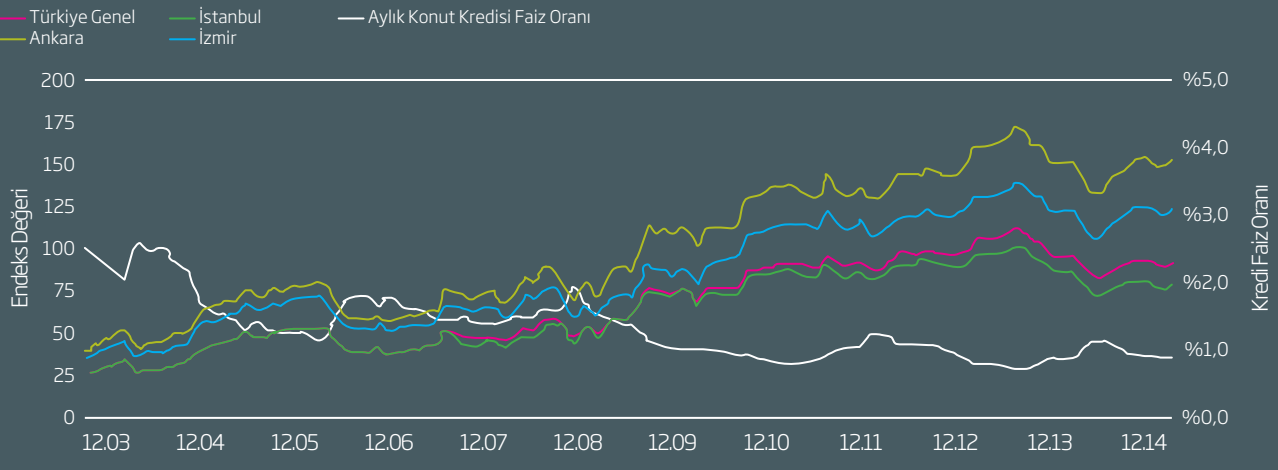
Aralık ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,17 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 9,5 puan fazla artış göstermiştir.

Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Aralık 2014: Aylık Ortalama %0,91) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Aralık 2014 itibarıyla endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 151) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 122) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 91) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 78) 100'ün altında yer almaktadır.

1.165.381

2014'te konut satışları bir önceki yıla göre %1'in altında bir artışla 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 225.454 konut satışı ile en yüksek paya (%19,3) sahiptir.

Konut Satın Alma Gücü Endeksi-10 Yıllık Konut Kredisi için



Kaynak: REIDIN

Aralık ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde değişmemiş; 2+1 konut tipinde %0,32 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0,36 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0,25 oranında artmıştır.

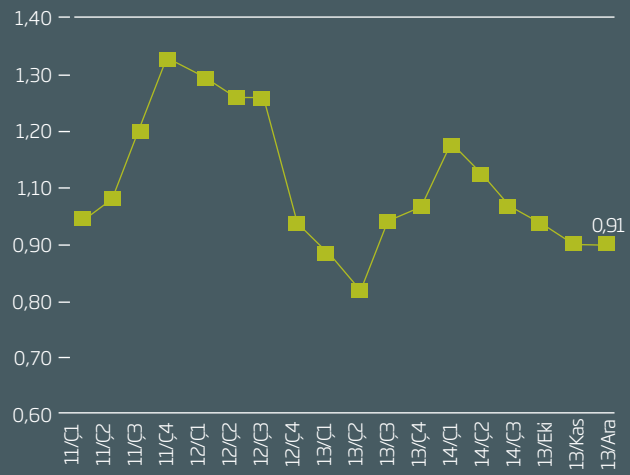
Aralık ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda değişmemiş; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda değişmemiş; 101-125 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,39 oranında artmış; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,33 oranında artmış; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,21 oranında artmıştır.

Aralık ayında satışı gerçekleştirilen konutların %30'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %70'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %33'ü bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

Aralık ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %25'i (son 6 aylık ortalama %19) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Aralık 2014: %37) ile ortalama 96 m² büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Yılın ilk çeyrek döneminden sonra gerileyen konut kredisi aylık ortalama faiz oranları Eylül ve Ekim aylarında %1'in altına inerken, Kasım ayında %0,91 olmuş; Aralık ayında da aynı seviyeyi korumuştur.

Aylık Ortalama Kredi Faiz Oranı (%)



Kaynak: TCMB

Ofis Pazarı

Türkiye'nin en gelişmiş ofis pazarı olan İstanbul, ülke çapındaki yüksek kalitede modern ofis arzının yaklaşık %80'ini sağlamaktadır. İstanbul, ülkeye giriş yapmak isteyen yatırımcılar ve ofis kullanıcıları için listenin başında yer almakta ve pazar büyümeye devam etmektedir.

2014 yılında MİA'da Levent, MİA dışı Avrupa'da Kağıthane ve Seyrantepe, Asya yakasında Ümraniye, Ataşehir, Kozyatağı, Küçükyalı, Maltepe ve Kartal; yerel ve uluslararası ofis kullanıcıları tarafından en çok tercih edilen bölgeler olarak öne çıkmıştır.

İstanbul A sınıfı ofis pazarı arzının %33'ünü sağlayan MİA, ulaşım ve altyapı yatırımlarının yanı sıra, iş yaşamı bakımından prestij kaynağı olmaya devam etmektedir. MİA, nitelikli iş gücü kaynağını çekebilmek ve kurum imajını yükseltmek için birçok yerli ve yabancı firmanın tercihi haline gelmiştir. Bölge özellikle birçok finans kuruluşunun genel merkezlerine ev sahipliği yapmaktadır.

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak 2,7 milyon m²'nin üzerinde ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır.

Boğaziçi ve FSM köprülerinin bağlantı yolları ile ulaşılabilirliği artan Asya yakası, sanayi alanlarından dönüşen arsa stoğu ile pek çok nitelikli A sınıfı ofis projesinin bölgede geliştirilmesine olanak sağlamıştır. Sunduğu nitelikli arz ve kullanıcılar için avantajlı kira rakamları ile Asya Yakası zaman içerisinde, Kavacık, Ümraniye, Kozyatağı gibi farklı alt pazarlarla, MİA ve MİA dışı Avrupa'ya rakip olmuştur.

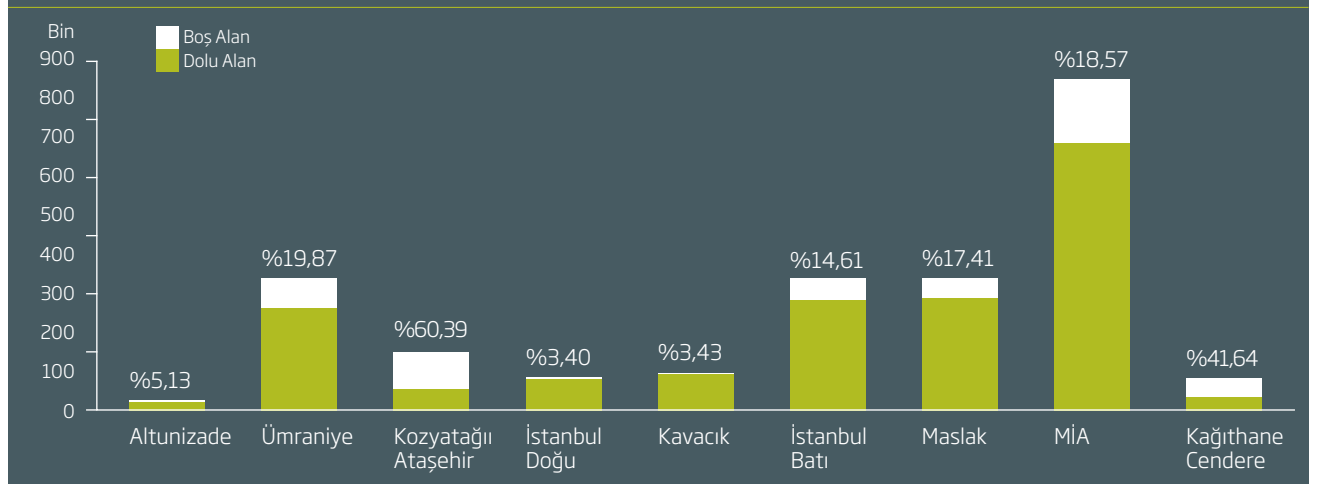
İstanbul'daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde en çok A sınıfı ofis stoğuna sahip bölgelerin MİA (%37), Maslak (%16), Ümraniye (%15) ve İstanbul Batı (%14) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoğu İstanbul genelinin %82'sini oluşturmaktadır. Altunizade bölgesi ofis stoğunun toplam %1'lik kısmı ile en düşük stoğa sahip bölge olurken geri kalan 4 bölge (Kağıthane/Cendere, Kozyatağı/Ataşehir, Kavacık, İstanbul Doğu) %3 ile %6 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %17'lik kısmını oluşturmaktadır.

Aktif ve İnşaat Halinde A Tipi Ofis Arzı, İstanbul (3. Çeyrek 2014)

Alt Pazar		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam	
Avrupa	MİA	Birim	44	58	102
		TKA (m ²)	1,415,591	420,313	1,835,904
	MİA Dışı	Birim	108	131	239
		TKA (m ²)	1,135,597	557,648	1,693,245
Asya	Birim	107	132	239	
	TKA (m ²)	1,278,750	1,662,010	2,940,760	
Toplam	Birim	259	321	580	
	TKA (m ²)	3,829,938	2,639,971	6,469,909	

Kaynak: JLL, (*) 2017 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenen

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları (A Sınıfı / 4. Çeyrek)



Kaynak: Colliers International

%80

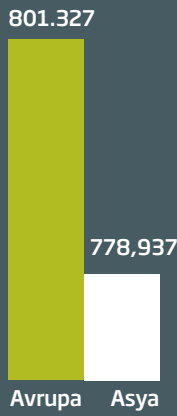
Türkiye'nin en gelişmiş ofis pazarı olan İstanbul, ülke çapındaki yüksek kalitede modern ofis arzının yaklaşık %80'ini sağlamaktadır.

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, boşluk oranları ve kira rakamlarında önemli bir artış gerçekleşmiştir. Genel ortalamalarda belirgin olan bu değişiklik bölge ortalamalarında en çok Asya Yakası'nda Altunizade ve Kozyatağı/Ataşehir, Avrupa Yakası'nda Maslak ve MİA bölgelerinde kendi göstermektedir. Genele bakıldığında hem Avrupa Yakası'nda hem de Asya Yakası'nda A Sınıf ofislerin boşluk oranlarının arttığı ve kira rakamlarının yükseldiği görülmektedir. Bu değişikliklerin ana nedeni olarak son aylarda birçok inşaat halinde olan ofis binasının stoğa eklenmesi ve kullanıcılar tarafından öncelikli tercih edilen bölgelerde gerçekleşen bu ofis projelerinde geliştiriciler tarafından talep edilen yüksek kira rakamları gösterilebilir.

2014 yılının ikinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 30,43 ABD doları/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam 33,43 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir, 2014 yılının ikinci çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası 21,77 ABD doları/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam 22,79 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir. MİA bölgesinde ise ortalama kiralar 2014 yılı ikinci çeyreğinde 31,70 ABD doları/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam 37,22 ABD doları/m²/ay'a yükselmiştir.

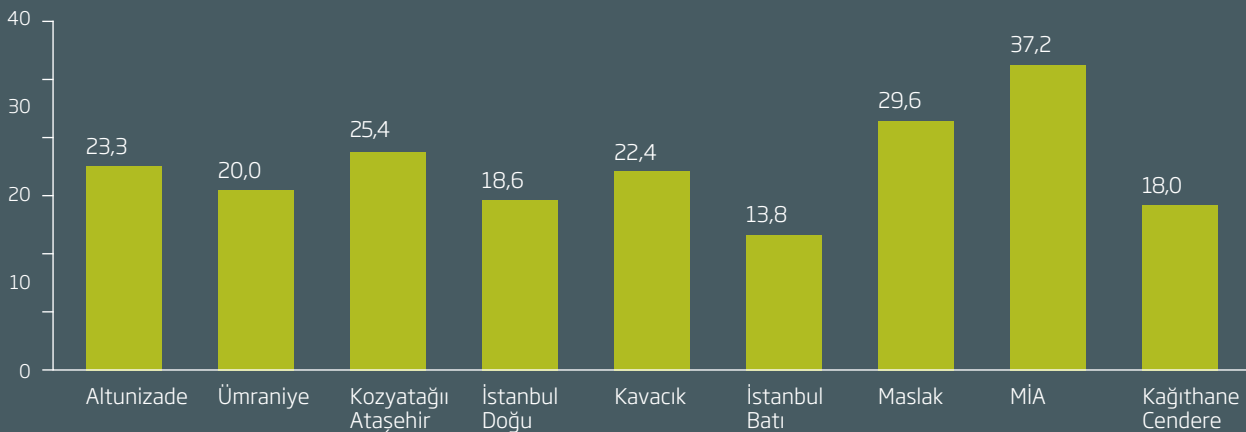
Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak 2,7 milyon m²'nin üzerinde ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır. Piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki ofis stoğunun dağılımı incelendiğinde Asya ve Avrupa yakasında eşitlik olduğu görülmektedir. Bu durumu hem Avrupa Yakası'nda zamanlama olarak daha önde olan projelerin stoğa dahil olmasının etkisi hem de Asya Yakası'nda özellikle Kozyatağı/Ataşehir ve Ümraniye bölgelerinde planlanan ve inşaat halindeki projelerin fazlalığı ile açıklamak mümkün olmaktadır.

İstanbul'da Planlanan ve İnşaat Halindeki A Sınıfı Ofis Stoğu



Kaynak: Colliers International

İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (₺/m²/ay) (4. Çeyrek)



Perakende Pazarı

2014 1. yarıyıl itibarıyla, Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı (TKA), 2013 yıl sonuna kıyasla 223.000 m² artış göstererek 336 merkezde 9,7 milyon m²'ye ulaşmıştır. Mayıs 2014 itibarıyla, alışveriş merkezi olma özelliğini kaybeden birimlerin alışveriş merkezi veri tabanından çıkarılmasıyla yapılan düzeltme nedeniyle, Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı 353'ten 336'ya düşmüştür. Bölgesel merkezler TKA stoğunun %38,6'sı ile pazardaki en büyük paya sahip olan alışveriş merkezi türü konumdadır. %22,2'lik oran ile mahalli merkezler, %20,9'luk oran ile üst bölgesel merkezler ve %16,4'lük oran ile outlet merkezler TKA stoğa içerisinde en yüksek paylara sahip diğer önemli alışveriş merkezi türleri olarak sıralanmaktadır.

Şu anda inşaat halinde olan ve 2017 sonuna kadar tamamlanması beklenen alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2,7 milyon m² olarak hesaplanmaktadır. İnşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla birlikte alışveriş merkezlerindeki toplam kiralanabilir alanının 12,4 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir. İstanbul'da inşaat halinde olan toplam arz, Türkiye'deki inşaat halinde toplam kiralanabilir alanın %50'sini oluşturmaktadır.

Birincil alışveriş merkezlerindeki kira oranları artmaya devam etmektedir. 2012 yılı sonunda 80 euro/m² olan birincil kira bedelleri, 2013 yılı sonunda 85 euro/m²'ye ve 2014 yılının ilk altı ayı sonunda 90 euro/m²'ye ulaşmıştır.

Konum	Mevcut		Gelecek arz	
	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)	AVM sayısı	Toplam kiralanabilir alan (m ²)
Avrupa	71	2.494.062	8	390.650
Asya	25	881.313	4	339.000
Toplam	96	3.375.3755	12	729.650

Kaynak: Colliers International

2014 1. yarıyıl itibarıyla, Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı (TKA), 2013 yıl sonuna kıyasla 223.000 m² artış göstererek 336 merkezde 9,7 milyon m²'ye ulaşmıştır.

2013 sonunda bin kişiye düşen toplam kiralanabilir alan 126 m² iken, 2014 yılının birinci yarıyılında 127 m² olmuştur. 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 261 m² olduğu İstanbul, Türkiye'deki perakende yoğunluğu bakımından birinci sırayı almaktadır.

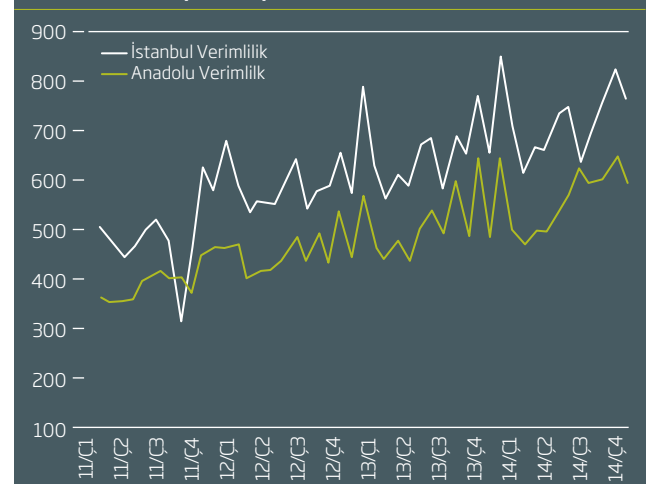
Gelecekteki arza eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2015 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen toplam kiralanabilir alanın 298 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

İstanbul Metropolitan Alanı'nda mevcutta 96 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 3,38 milyon m² olup yılsonunda bu rakamın 3,65 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Sayısız en fazla alışveriş merkezini barındıran 2 bölgede 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan ortalaması İstanbul ve Türkiye genelinden oldukça yüksektir. Bu bölgeler; Avrupa Yakası Merkezi İş Alanı ve çevresini içeren Beyoğlu-Şişli bölgesi (416 m²) ile son yıllarda yatırımların hızlandığı Avrupa Yakası batı kesiminin içinde bulunan Beylikdüzü bölgesi (525 m²) dir.

Yeni yapılan alışveriş merkezi yatırımlarında artan ziyaretçi sayısına paralel, hedef kitleye hitap edecek şekilde genellikle çocuklar ve gençlerin ilgisini çeken eğlence ve kültürel alanlarda çeşitli aktivitelerle farklılaşma sağlanmaya çalışılmaktadır.

Ciro Endeksi (TL/m²)



Kaynak: TCMB

2,7

Şu anda inşaat halinde olan ve 2017 sonuna kadar tamamlanması beklenen alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2,7 milyon m² olarak hesaplanmaktadır.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Kasım ayı sonuçlarına göre her ay düzenli olarak yayımlanan verilere göre ciro endeksi Kasım 2014 döneminde 2013 Kasım ayı ile karşılaştırıldığında %17,1 oranında artarak 171 puana yükselmiştir.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre 25 puan yükselerek verimlilik m² başına 652 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 750 TL, Anadolu'da ise 586 TL olarak gerçekleşmiştir.

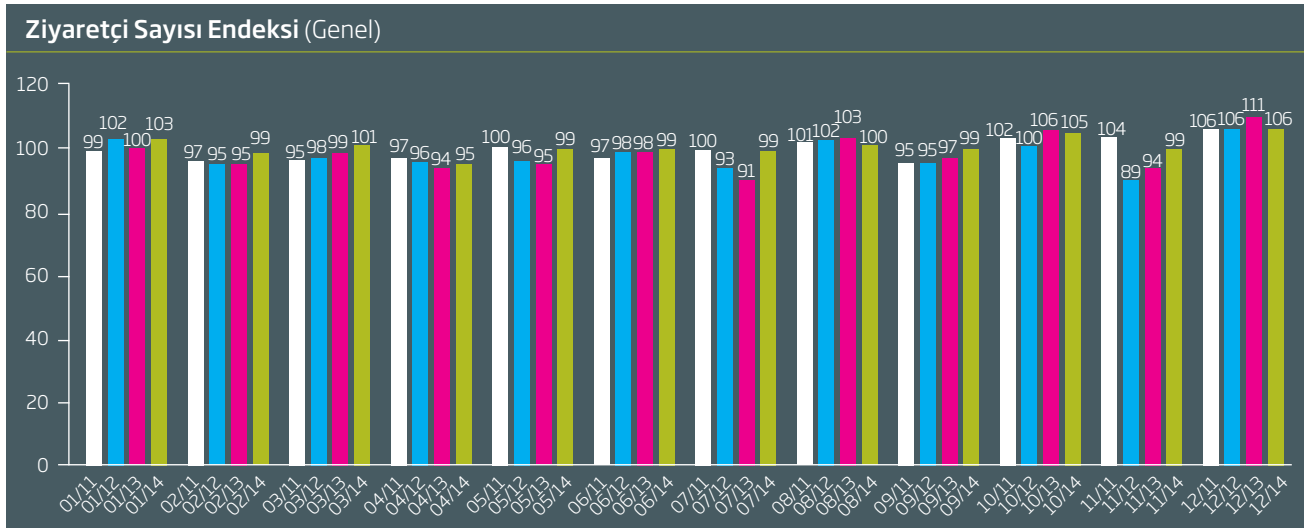
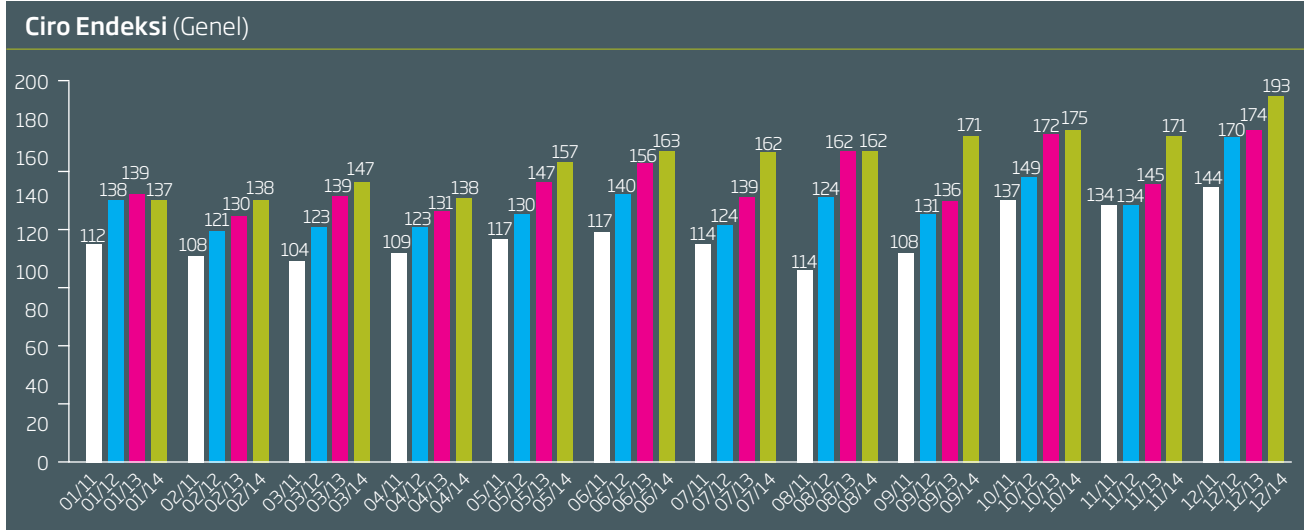
Ziyaretçi sayısı endeks değerinde 2014 yılı Kasım ayında 2013'ün aynı dönemine göre %5'lik artış gözlenmiştir.

Kaynaklar: Colliers International, John Lang Lasalle, IMSAD 2014 raporu, AYD

Sunuş

Kurumsal Yönetim

Finansal Bilgiler





Projelerimiz

Akasya Projesi

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

Rozi Fabrika Binası

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





Fecir İş Merkezi

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

Mecidiyeköy İş Merkezi (6 Bağımsız Bölüm)

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



AKASYA ACIBADEM



Acıbadem Projesi, SAF GYO'nun sektördeki farklı konumunu teyit eden bir prestij projesidir.



Akasya Acıbadem: "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi"

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

Konut-ofis-alışveriş merkezi karmasını yalın ve çevre dostu bir mimari yaklaşımla sakinleriyle buluşturan Akasya, İstanbul Acıbadem'de önemli bağlantı yollarının kesiştiği bir noktada 121.000 m²'lik bir arsa üzerine üç etap halinde inşa edilen bir projedir. İlk iki etap olan Kuru ve Göl etaplarında konut blokları yer alırken, üçüncü ve son etap olan Kent etabında Akasya alışveriş merkezi ve üzerinde rezidans/ofis bölümleri yer almaktadır.

Yaşam ve alışveriş kompleksi ödüllü projelere imza atan dünyaca ünlü mimarlar grubu DDG (Development Design Group) ve Ömerler Mimarlık tarafından tasarlanırken, Akasya Göl, Akasya Kuru, Akasya Kent konut/

ofis bölümleri ise Mimarlar-Workshop tarafından tasarlanmıştır.

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

10 dönüm arazi üzerinde, aralarında Sicilya ve İtalya'dan getirilen 75-100 yaşında zeytin ağaçları ve fıstık çamların da bulunduğu çok çeşitli bitki örtüsü ile konumlanan Akasya Park, betonlaşan şehirde, gerçekleştirilen kültürel ve sanatsal aktivitelerin yanı sıra, sıradışı çocuk tiyatroları ve oyunlarına da ev sahipliği yaparak ziyaretçilerine nefes kaynağı olmayı hedeflemektedir.

Proje Etapı	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alan (m ²)	Kiralabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Göl Etapı	463	66.310		98.663
Kuru Etapı	436	71.195		100.422
Kent Etapı	472	71.780	88.064,5	412.882
Toplam	1.371	209.285	88.064,5	611.967



88.064

Akasya Projesi Kent Etabı'nda yer alan AVM bloğu 88.064 m² kiralanabilir alan üzerinde 256 mağazasıyla "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi" sloganıyla Mart 2014 tarihinde ziyaretçilerini ağırlamaya başlamıştır.

Akasya Projesi'nde sosyal tesis binası olarak kullanılacak binanın mülkiyeti de SAF GYO'ya ait olup, toplam 3.991 m² kapalı alana sahip olan bu yapı spor merkezi olarak işletilmek üzere kiraya verilmiştir. Söz konusu yapının 31.12.2014 itibarıyla satış ekspertiz değeri 15.200.000 TL, kira ekspertiz değeri ise aylık 51.243 TL'dir.

Merkezi ve ulaşımı kolay lokasyon

Akasya, mevcut kent içi ulaşım ağına entegre biçimde tasarlanmıştır. Bu doğrultuda, projeye önemli oranda değer katan çevre yolu, Kartal-Kadıköy Metro hattı ve buna bağlı olarak Marmaray bağlantıları ile metrobüs hattı bağlantıları mevcuttur.

SAF GYO, Akasya'ya ulaşımı kolaylaştırmak için 50 milyon ABD doları tutarında yol projesi gerçekleştirmiş, Marmaray, metro alt yaya bağlantıları ve tünel yatırımı yapmış, metrobüs bağlantısı, köprüler ve çevreyolları ile bağlantı yolları imalatı bitmiştir. Tüm bu yol bağlantılarının yanı sıra, Akasya'daki otoparklara 3 farklı kottan giriş-çıkış sağlayan 7 tünel yatırımı yapılmıştır. Böylece, şehrin merkezindeki lokasyona ulaşımı kolaylaştırmak için özel sektörün en büyük yol yatırımlarından biri gerçekleştirilmiştir.

Kent Etabı ile proje tamamlanmıştır.

Akasya Projesi Kent Etabı'nın inşaat çalışmaları 2014 yılı ilk çeyreğinde tamamlanmıştır.

Akasya Projesi Kent etabı, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mah. 1083 Ada, 68 no.lu parsel üzerinde konumlu olup, 42.799 m² büyüklüğündeki etapta 51 adet ofis 421 adet konut ve 528 adet dükkan+depo olmak üzere toplam 1.000 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Seçkin, farklı, yeni nesil AVM: "Hayat Akasya'da Güzel"

Akasya Projesi Kent Etabı'nda yer alan AVM bloğu 88.064 m² kiralanabilir alan üzerinde 256 mağazasıyla "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi" sloganıyla Mart 2014 tarihinde ziyaretçilerini ağırlamaya başlamıştır.

Kiralanabilir alanda %84 dolulukla açılan AVM, Aralık ayında %98 doluluğa ulaşmıştır. AVM'nin, mevcut pazar koşulları çerçevesinde yaklaşık yıllık 60 milyon ABD doları kira gelirinden pazarlama ve genel giderler düşüldükten sonra net 42 milyon ABD doları kira geliri öngörülmektedir.

Akasya Acıbadem her gereksinime cevap veren ve tüketicilerin sadece Akasya'da bulabilecekleri marka karmasıyla öne çıkmaktadır. Pek çok büyük ve sevilen uluslararası markanın ülkemizdeki ilk mağazasıyla yer aldığı Akasya Acıbadem İstanbul'un Anadolu Yakası'nda insan sirkülasyonu yön vermeye başlamıştır. 10 ayda 10 milyon kişinin ziyaret ettiği merkez, her yaştan ziyaretçinin vakit geçirmesine olanak sağlayan seçenekler sunmaktadır. 15 Cinemaximum sinema salonu yanında Avrupa'nın en büyük LG IMAX perdelerinden birine sahip olan sinema kompleksi ve dünyanın çocukları eğlendirirken eğiten ilk "edutainment" markası "Çocuk Cumhuriyeti" Kidzania 10 bin m²'ye yayılmış 60'tan fazla faaliyet alanıyla Akasya'da misafirlerini ağırlamaktadır.

Lokasyon:
İstanbul - Acıbadem



Yüzölçümü
182.000 m²'lik üç parsel

Yaşam
1,320 adet konut ve 51 adet ofiste yaklaşık 5.000 kişi nüfus

Kiralanabilir alan
88.064,5 m²

Akasya Projesi Kent Etabı (Akasya AVM, 17 Adet Ofis+10 Adet Konut)

Kapalı Alan (m²)
92.315

Satış Ekspertiz Değeri (TL)
1.517.255.000



kolay ulaşım

Akasya Acıbadem,

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

Akasya Acıbadem Türkiye'ye ilk kez giriş yapan dünya markaları ile ulaşılabilir lüks odaklı zengin marka karması sunmaktadır.

Akasya Acıbadem; hazır giyim, sağlık, güzellik, kozmetik, ayakkabı, çanta, aksesuar, ev dekorasyonu, cafe, restoran, hipermarket gibi zengin ve kendi sektörünün lider markalarıyla misafirlerini ağırlamakta, Türk perakende dünyasına ilk kez giren Fransa'nın

ünlü cafe&şarküteri markası Fauchon, Amerika'nın en ünlü ev dekorasyon markası Crate&Barrel ve dünyaca ünlü Victoria's Secret Pink Koleksiyonu'na da yer verdiği tüm ürünlerini barındırdığı İstanbul'daki ilk mağazasıyla Akasya Acıbadem'de misafirleriyle buluşmuştur.



Sektöre Kazandırılan "İlk"ler

- 8 metre kat yüksekliğinde vitrinler
- Bağdat Caddesi'nin ilham verdiği geniş ve her biri 1.200 m² alanlı "free form" tepe ışıklarıyla gün ışığında rahat cadde alışverişi
- Türkiye'ye Akasya ile giriş yapan dünya markaları ile ulaşılabilir lüks odaklı zengin marka karması
- 10.000 m²'lik bir parkla taze bir nefes, park etkinlikleri ile şehrin ortasında doğayla kucaklaşma fırsatı
- 10.000 m² alanda bir çocuk cumhuriyeti: Dünyanın en hızlı büyüyen, eğlendirirken eğiten, "edutainment" markası
- İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı (İKSVM) işbirliği ile Anadolu yakasında düzenli olarak gerçekleştirilen müzik dinletileri

- Türkiye'ye ilk kez gelen eğlence ve sergi etkinlikleri
- Avrupa'nın en büyüklerinden IMAX perdesi ile şahane bir sinema deneyimi,
- En büyük yol yatırımı ile her yerden rahat ulaşım imkanı: metrobüs, metro ve Marmaray hepsi Akasya'dan geçer.
- Engelli misafirlerimiz için engelsiz girişleri ve diğer bildiğiniz hizmetler...

Concierge ve vale hizmetleri, konforlu anne-çocuk odaları, sadece food court'da değil, her katta yeme- içme keyfi, büyük spor kompleksi ve 3.500 araçlık kapalı otoparkı ile Türkiye'nin ilk "Yeni Nesil Yaşam Kompleksi"dir.





Ekspertiz Raporu Özeti

Akasya Projesi Kent Etabı	
Değerlenen Taşınmazın Türü	AVM, Konut ve Ofis bütünüdür.
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	<p>Değerlemeye konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu mahallesi, 1083 ada, 68 parselde kayıtlı 42.799,76 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan, toplam 412.882 m² inşaat alanlı "Akasya Kent Etabı"dır.</p> <p>Onaylı projesinde ve mahallinde Akasya AVM, A Kule Blok ve B Blok olmak üzere toplam üç adet bloktan oluşan "Kent Etabı" 1083 Ada 68 parsel üzerinde projelendirilmiştir. Kompleksin batısında konumlu Etap "Göl Etabı", güneyinde konumlu etap "Koru Etabı", orta noktada konumlu alan ise "Akasya Park" olarak adlandırılmıştır.</p> <p>Alışveriş Merkezi: 1 Bodrum + Zemin Kat + 3 Normal Kat A Blok: Zemin Kat + 40 Normal Kat B Blok: Zemin Kat + 15 Normal Kat + Çatı Piyesi</p>
Arsa Alanı	42.799,76 m ²
Mevcut Kullanım Şekli	Değerlemesi yapılan taşınmazın bütününde inşaatlar bitmiştir.
Taşınmazın İmar Durumu	<p>Değerlemeye konu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parcele ilişkin resmi imar durum yazısında "18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Altunizade Bölgesi</p> <p>Uygulama İmar Planı'nın 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KAKS:2,00 yapılanma koşullarında, H:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "Ticaret + Turizm" alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.</p> <p>Ayrıca 1083 ada, 68 parsel Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahında kaldığından, ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır." denmektedir.</p> <p>Üsküdar Belediyesinden konu taşınmazın etkilenme Bölgesinde 17.01.2014 tasdik tarihli Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası (Hastane Yolu) Yol Kavşak Uygulama Projesi bulunmakta olduğu ancak değerlendirme konusu taşınmaza olumsuz etkisi olmadığı öğrenilmiştir.</p>
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer takdirinde "Akasya AVM" için "Emsal Karşılaştırma" ve "Nakit Akımları Analizi" yöntemleri kullanılmış, nihai değer Nakit Akımları Analizi yönteminde ulaşılan değer yönünde takdir edilmiştir. "Akasya Kent Etabı" kapsamında stokta bulunan toplam 17 adet Ofis ile 10 adet Konut nitelikli taşınmazın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde uyumlaştırılmış değerler dikkate alınmıştır.
Değerleme Tarihi	29.12.2014
Tespit Edilen Değer	<p>Akasya AVM: 1.470.000.000.-TL (KDV Hariç)</p> <p>Akasya Kent Etabı (17 Adet Ofis+10 Adet Konut): 47.255.000.-TL (KDV Hariç)</p> <p>Toplam Satış Değeri: 1.517.255.000.-TL (KDV Hariç)</p>



Ekspertiz Raporu Özeti

Akasya Kuru Etabı 3 Adet Bağımsız Bölüm ve Sosyal Tesis	
Değerlenen Taşınmazın Türü	Değerleme konusu taşınmaz; 3 adet bağımsız bölüm ve sosyal tesis
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel üzerinde 3 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasıdır.
Arsa Alanı	<ul style="list-style-type: none"> • 1341 ada 60 parsel: 24.137,18 m² • 1341 ada 64 parsel: 4.637,08 m²
Mevcut Kullanım Şekli	Değerleme konusu taşınmazlardan Akasya Kuru etabında yer alan 3 adet dairenin halihazırda iç dekorasyon çalışmaları tamamlanmamış olup sosyal tesis binası halihazırda spor tesisi amacıyla kullanılmak üzere düzenlenmiştir.
Taşınmazın İmar Durumu	<p>1341 ada 60 parsel: 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında. H: serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak. "Konut" alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.</p> <p>1341 Ada, 64 parsel: 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; rekreasyon alanında kalmaktadır.</p>
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer takdirinde; 1341 Ada 64 Parsel Sosyal Tesis için Maliyet ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Maliyet Yöntemi ile ulaşılan değer esas alınmıştır. 1341 Ada 60 Parseldeki konutların değer takdirinde Emsal Karşılaştırma ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değer yönünde uyumlaştırma yapılmıştır.
Değerleme Tarihi	29.12.2014
Tespit Edilen Değer	1341 Ada 60 Parsel: 2.390.000.-TL (K.D.V. Hariç) 1341 Ada 64 Parsel: 15.200.000.-TL (K.D.V. Hariç) Toplam Satış Değeri: 17.590.000.-TL (K.D.V. Hariç)

Rozi Fabrika Binası

Kocaeli İli Gebze İlçesi'nde yer alan bina 69.907 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 22.371 m² kapalı alana sahiptir. Bina SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.'ye kiralanmış olup, üretim, depolama, lojistik ve idari bina olarak hizmet vermektedir.

Zemin, ara kat ve bir normal kat olmak üzere toplam üç kat üzerine inşa edilen binanın bulunduğu bölgede altyapının tamamlanmış olması ve sanayi bölgesi içerisinde yer alması değerini artıran etkenlerdendir. 31.12.2014 itibarıyla, binanın ekspertiz satış değeri 44.000.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 335.567 TL'dir.

Lokasyon:
Kocaeli - Gebze



Kapalı Alan (m²)
22.371

Satış Ekspertiz Değeri (TL)
44.000.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri (TL)
335.567

Ekspertiz Raporu Özeti

Değerlenen Taşınmazın Türü	Çelik Karkas Tarımsal Depo ve Üretim Deposu
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, 177 ada 15 no.lu parselde kayıtlı olan fabrika binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
Taşınmazın İmar Durumu	Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2014 tarih, 96473191.310.05.02/2799/220141 sayılı belgeye göre değerlendirme konusu G22B14C4B pafta, 177 ada, 15 parsel (konu taşınmazın parsel numarası 4 iken daha sonra 15 olarak değişmiştir); Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 190 nolu kararı ile onaylanan (PİN:UİP-351) 1/1000 ölçekli, Gebze Otoyolu Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında, E:0,80 yapılaşma hakkı ile "Sanayi" alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer takdirinde "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Değerleme Tarihi	29.12.2014
Tespit Edilen Değer	Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri 44.000.000 TL (KDV hariç) (Kırkdörtmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç aylık kira değeri 335.567 TL olarak takdir edilmiştir.

Fecir İş Merkezi

Lokasyon:
İstanbul - Arnavutköy



Kapalı Alan (m²)
19.836

Satış Ekspertiz Değeri (TL)
20.300.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri
(TL)
148.770

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde yer alan bina 10.187 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup, 19.836 m² kapalı alana sahiptir.

İki bodrum kat, bir zemin kat ve bir normal kat olmak üzere toplam dört kattan oluşan binanın sanayi fonksiyonu

gelişen bir bölgede bulunması ve anayola cepheli olması değerini artıran etkenlerdendir. Binanın ekspertiz satış değeri 20.300.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 148.770 TL'dir.

Ekspertiz Raporu Özeti

Değerlenen Taşınmazın Türü	Fabrika binası olup portföyde "bina" kategorisinde yer almalıdır.
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" vasıflı taşınmazdır.
Arsa Alanı	10.187 m ²
Kapalı Kullanım Şekli (alanı)	19.836 m ²
Mevcut Kullanım Şekli	Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" vasfında olup mevcut durumda boş vaziyettedir.
Taşınmazın İmar Durumu	113 ada 8 numaralı parsel 08.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 'Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap İmar Planı'nda KAKS: 1.50, H: serbest, maksimum 3 kat yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı"nda kalmakta olup bölgede Belediyenin Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün imar uygulaması çalışmaları sürdürülmektedir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer tespitinde, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.
Değerleme Tarihi	29.12.2014
Takdir Edilen Satış Değeri	20.300.000 TL (KDV hariçtir.)
Takdir Edilen Kira Değeri	148.770 TL/ay

Mecidiyeköy İş Merkezi

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

Binanın 13. katında yer alan 124, 125, 126, 127, 128, 129 numaralı bölümler Şirket mülkiyetindedir. Söz konusu bağımsız bölümlerin toplam alanı 418 m² olup, ofis olarak kullanılmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, ticari potansiyeli, ticaret ve finans merkezlerine yakınlığı, bölgenin en bilinen iş merkezlerinden biri olması sebebi ile söz konusu gayrimenkulün kiralama ve satış kabiliyeti oldukça yüksektir. SAF GYO'ya ait olan 6 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değeri 1.970.000 TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 12.100 TL'dir.

Lokasyon:
İstanbul - Mecidiyeköy



Kapalı Alan (m²)
418

Satış Ekspertiz Değeri (TL)
1.970.000

Aylık Kira Ekspertiz Değeri (TL)
12.100

Ekspertiz Raporu Özeti

Değerlenen Taşınmazın Türü	6 adet büro
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 311 pafta, 2013 ada, 85 parsel numaralı 'Kargir İşyeri' vasıflı ana taşınmazda konumlu 124, 125, 126, 127, 128, 129 bağımsız bölüm numaralı 6 adet "Büro" nitelikli taşınmaz
Taşınmazın İmar Durumu	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 24.11.2014 tarih, 2014/14677-R-1771659 sayılı Resmi imar durum yazısında; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 2013 ada 85 parsel'in 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ve 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli ticaret ve ticaret+konut alanlarında kat yükseklikleri tadil planında H1=10 Kat, H2=2 Kat olmak üzere Blok Nizam, Ticaret+ Konut alanında kalmakta olduğu belirtilmiştir. (H1 olarak adlandırılan yükseklik yapı yüksekliğini, H2 olarak adlandırılan yüksekliğin yapının altında bulunan baza alanı-pasaj alanı yüksekliğini belirttiği imar müdürlüğünden şifahen öğrenilmiştir.)
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır. İki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdir edilmiştir.
Değerleme Tarihi	29.12.2014
Tespit Edilen Değer	Taşınmazların toplam satış değeri KDV hariç 1.970.000 TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam aylık kira değeri KDV hariç 12.100 TL olarak takdir edilmiştir.

İştirakimiz



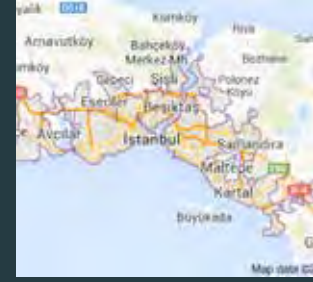
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

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

Ottoman Gayrimenkul 12 Eylül 2007 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan, 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. Söz konusu arsa imar uygulamaları sonrası 13.534 m² olarak tescil edilmiştir.

Marmara Denizi Bakırköy sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul tarafından Ottomare Suites isimli bir gayrimenkul projesi geliştirilmektedir. 2010 yılı Ekim ayında inşaat ruhsatı alınan projede 41.734 m²'lik satılabilir alana sahip 354 apart ünite ve 6 adet ticari bölüm yer almaktadır. Projenin ön satışları %99,44 oranında tamamlanmış olup, Kasım 2013 yılında teslimlere başlanmıştır. Toplamda 271 bağımsız ünite müşterilere teslim edilmiş, Otel olarak tasarlanan 67 Apart ünite de teslim için hazırlanmıştır. Ottomare Suits Projesinde Apart ünitesini teslim alan 115 müşterinin tapuları teslim edilmektedir.

Lokasyon: İstanbul - Bakırköy



Sunuş

Kurumsal Yönetim

Bağlı Ortaklığımız

AKYAŞAM YÖNETİM HİZMETLERİ

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde %100 SAFGYO katılımıyla 100.000 TL sermayeli olarak kurulmuş olup Şirket'in merkezi Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. içerisinde yer almaktadır.

Finansal Bilgiler

Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

- 06.03.2014 tarihinde; Portföyümüzün en değerli yatırımı olan AKASYA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ misafirlerine kapılarını açmıştır.
- 30.04.2014 tarihinde; Antalya ili Kepez ilçesi Koyunlar köyü 25029 ada 13 no.lu parselde yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 5.690.000 TL olan binamız ile İstanbul ili Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 2 ada 6 no.lu parselde bulunan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 10.610.000 olan binamızın toplam KDV hariç 16.590.783 TL bedelle Sözen Enerji Yatırım ve Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır.
- 12.08.2014 tarihinde; Şirketimizin mevcut kredilerinin yeniden yapılandırılması amacıyla HSBC PLC'den 1 yıl ödemesiz 4 yıl geri ödemeli 100.000.000-USD ve 1 yıl ödemesiz 7 yıl geri ödemeli 100.000.000-USD olmak üzere toplam 200.000.000-USD tutarında kredi kullanmış olup, kredi anapara tutarının 1,3 katı oranında ipotek tesis edilmiştir.
- 02.12.2014 tarihinde; Şirketimizin maliki bulunduğu ve üzerinde okul binası bulunan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu mahallesinde kain ve tapununun 74 Pafta, 1341 Ada 62 parselini teşkil eden 10.001,07 m2 alanındaki gayrimenkulümüz Boğaziçi Vakfı'na hibe suretiyle tapuda devir edilmiştir.

Şirketin Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Şirketin finansman kaynakları kira gelirlerinden oluşmakta olup, herhangi bir menkul kıymet ihracı yapılmamıştır.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketin araştırma ve geliştirme alanında herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim

RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Risk Yönetim Organizasyonu, Tanımı ve Yönetimi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Akasya AVM kira sözleşmelerinin Amerikan Doları cinsinden olmasına rağmen aşırı kur artışları nedeniyle kiracılarımıza yapılan %10 oranındaki kur indirimi de dikkate alarak Şirketimizin kullanmış olduğu Amerikan Doları cinsinden krediler nedeniyle karşılaşıcağı kur risklerini değerlendirmek suretiyle Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca Akasya Kent Etabı Konut ve Ofis teslimlerinin gecikmesi halinde satış bedelinin %0,5 oranında aylık tazminat ödenmesi riskine dikkat çekmiş ve tüm teslimler başarıyla gerçekleştirilerek bu risk ortadan kaldırılmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketimizin Kocaeli Gebze'de sahip olduğu Rozi Fabrika Binası'nın A Bloğunun yapı ruhsatının süresinin dolduğu, yeniden inşaat ruhsatının ve yapı kullanma izninin alınması gerektiği, söz konusu işlemlerin yerine getirilmemesi halinde mevcut durum ile GYO portföyüne alınma şartlarını taşımayan binanın portföyden çıkartılma riski ile karşı karşıya kalınacağını belirtilmiş ve gerekli yasal sürecin tamamlanması için T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıllık ilave süre talep edilerek söz konusu onay alınmıştır.

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.

İç Kontrol

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

Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi ve iç kontrol sisteminin etkinliğinin sağlanmasına yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Denetim Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Yalçın Öner'in başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ekrem Pakdemirli ile görevini icra etmektedir. Denetim Komitesi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin sağlıklı olarak yürütülmesinden sorumludur. Yönetim Kurulu, Şirket'in karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamış olup periyodik olarak değerlendirmekte ve yönetmektedir. İç kontrol sistemi, aşağıda yer alan süreçleri içermektedir:

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

Bağımsız Denetim

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Sorumluluk

Bilgilendirme politikasının takibinden, gözden geçirilmesinden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, 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

Bilgilendirme Araçları

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 çağırısı vb.)
- Haber kanalları (Reuters, AP, Bloomberg, Foreks vs.)
- Elektronik posta, mektup vs. gibi iletişim araçları
- Telefon, faks vs.

Bilgilendirme Kapsamındaki Konular

Yapılacak bilgilendirmeler aşağıda yer alan hususları kapsar.

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

gerekli özel durumların gerçekleşmesi durumunda bu konuya ilişkin özel durum açıklamaları Borsa İstanbul'a gönderilir, KAP ve internet sitemizde yayınlanır.

- Yönetim Kurulu Üyelerinin basın ile yapacağı görüşmeler Yatırımcı İlişkileri Bölümü, 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.

Bilgi Vermeye Yetkili Kişiler

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, Genel Müdür Yardımcıları, Mali İşler Müdürü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği ve diğer SPK Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımına ilişkin 30. madde hükmü çerçevesinde Şirketimizin "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

- Ortaklarımızın, pay getirilerinin yanı sıra düzenli olarak kar payı elde etmelerini teminen, 2014 ve izleyen yıllarda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun mevcut düzenlemeleriyle

çelişmemek kaydı ile ulusal ve ekonomik şartlarda herhangi bir olumsuzluk olmaması, Şirketimizin öngörülecek yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları da dikkate alınarak her yıl, Esas Sözleşme'nin 30. maddesi çerçevesinde oluşacak dağıtılabilir karın en az %50'si dağıtılır. Dağıtılması öngörülen kar payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda mevcut net dağıtılabilir kardan ve diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir. Ayrıca şirketin finansal durumunun müsait olması halinde, Esas Sözleşme'nin 30. maddesi çerçevesinde dağıtılabilir kar oluşmasa dahi, genel kurul diğer dağıtılabilir özsermaye kalemlerinden de dağıtım yapılmasına karar verebilir.

- Şirketimiz esas sözleşmesi hükümleri uyarınca kar payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz hisse veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz hisse olarak yapılabilir.
- Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanması kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.
- Dağıtılabilir kar payı, eşit veya farklı tutarda taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı Genel Kurul tarafından veya Genel Kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla Yönetim Kurulu tarafından belirlenebilir. Taksit ödeme zamanlarının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesi durumunda ödeme zamanları, Genel Kurul tarihini takip eden onbeş gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
- Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.
- İşbu "Kar Dağıtım Politikası", Şirket'in finansal performansı, öngörülen yatırım projeleri, sektörel ve ekonomik koşullar dikkate alınarak her yıl yeniden gözden geçirilebilir.

SOSYAL SORUMLULUK POLİTİKASI

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

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

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

ETİK İLKELER

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

Pay Sahipleri

- 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.

Çalışanlar

- 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.

Müşteriler

- 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.

Tedarikçiler - Rakipler

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

Yasal Kurumlarla İlişkiler

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

Kamuyu Aydınlatma

- Şirket Bilgilendirme Politikası'nda yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- SAF GYO, Şirket'in kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konularda ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde teminini ve güncellemesini sağlar.

- Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içinde bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuoyu ile paylaşılır.

Sosyal Sorumluluk

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

Bilgilerin Gizliliği

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

Hediye Alınır Verilmesi

- 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.

Yönetim 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 Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

BÖLÜM I-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin dört ana unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk kavramlarını benimseyen Şirketimiz, söz konusu ilkelere uyumu gözeterek faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketimiz, Kurumsal Yönetim kavramının gerek dünyada gerekse ülkemizde göstermiş olduğu gelişimi yakından takip etmekte ve başarılı iş uygulamalarının devam ettirilmesi ve yatırımcılara uzun dönemli katma değer sağlanması konusunda gayret göstermektedir.

SAF GYO Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplerin uygulanması için 2014 yılı içinde azami özeni gösterme gayreti içinde olmuş ve bu çerçevede Kurumsal Yönetim Komitesi 14.05.2014 ve 18.11.2014 tarihleri olmak üzere toplamda 2014 yılında 2 defa toplanmıştır. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayret gösterilmektedir.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1.Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi 2009 yılı içinde resmi olarak kurulmuş olup, daha sonra 2014 yılında alınan kararla ilgili birimin ismi Yatırımcı İlişkileri Bölümü olarak değiştirilmiştir. Birimin yöneticiliğini Harun KOYUNOĞLU bölüm personeli görevini ise İlkur KESKİN üstlenmiş olup, iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Harun KOYUNOĞLU Sahip Olduğu Lisanslar:	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi SPK İleri Düzey Lisansı (Düzey 3 Lisansı), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
E-posta:	harun.koyunoglu@safgyo.com
Tel:	(216) 325 03 72 -(150)
Faks:	(216) 340 69 96
İlknur KESKİN	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Personeli
E-posta:	ilknur.keskin@safgyo.com
Tel :	(216) 325 03 72 (185)
Faks:	(216) 340 69 96

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Mehmet Serhan KOLAÇ'a bağlı çalışmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte Borsa İstanbul, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

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

2014 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü 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. 2014 yılı faaliyet dönemi içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan 91 adet soruya Yatırımcı İlişkileri Bölümü titizlikle cevap vermiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarının tamamına fiilen istişari olarak katılmış, birim faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

Dönem içinde Şirketimize ulaşan bilgi talepleri, ağırlıklı olarak Şirketimizin yatırımlarına ilişkin olup sözlü olarak gerçekleşmiştir. Pay sahiplerinin, ticari sır niteliğindeki bilgiler ile henüz kamuya açıklanmamış içsel bilgiler hariç olmak üzere, her türlü bilgi talebi en hızlı şekilde cevaplandırılmaktadır. 2014 yılı içinde pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri Şirket Genel Müdürü ile görüşülerek Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yanıtlanmıştır.

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

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

Şirketimizin 2014 yılında gerçekleşen genel kurul toplantısında özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2013 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 15.09.2014 tarihinde saat 09:00'da Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Beşiktaş, İstanbul adresinde T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 12 Eylül 2014 tarihli ve 21895 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Hüseyin BAKIRCI gözetiminde gerçekleşmiştir.

Söz konusu toplantıya dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Davet Şekli ve Tarihi

Genel kurul toplantısına ilişkin duyuru 21.08.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirketimiz internet sitesinde (www.safgyo.com) ilan edilmiştir. Toplantının yeri, günü, saati, gündemi ve vekâletname örneklerini içeren toplantı daveti, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 22.08.2014 tarih ve 8637 sayısında ilan edilmiştir. Ayrıca nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse senedi tevdi ederek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı gün ve gündemi iadeli taahhütlü mektupla süresi içerisinde yapılmıştır.

Genel Kurul Öncesinde Sunulan Bilgiler:

Genel kurul gündemi, vekâlet formu örneği, yönetim kurulu faaliyet raporu ile denetim kurulu raporu, bağımsız denetim raporu, finansal tablolar, kâr dağıtımına ilişkin teklif, esas sözleşme tadil metni tasarısı ile gündem maddelerine ilişkin zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı bilgilendirme notu, toplantıdan 21 gün önce kanuni süresi içinde Şirket merkezimizde, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve www.safgyo.com adresindeki Şirket internet sitesinde hissedarlarımızın incelemesine sunulmuştur. Söz konusu bilgi ve belgeler ayrıca Şirketimizin genel merkezinde pay sahiplerinin incelemelerine açık tutulmuştur.

Gündem:

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

Katılım:

Pay sahiplerinin katılımını arttırmak amacıyla, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmamak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlamak amacıyla pay sahiplerine genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılıma imkanı sağlanmıştır. Genel kurul toplantısında Şirketimizin sermayesini temsil eden 886.601.669 TL nominal tutarlı paylardan 644.063.443 TL nominal tutarlı kısmı (%72,64) katılmıştır. Genel kurul toplantısı menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.

Bağış ve Yardımlar, Soru Sorma Hakkı ve Gündem Önerisi:

Genel Kurul toplantısında dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı (17.263.284 TL) ve yararlanıcıları ile ilgili olarak ayrı bir gündem maddesi ile pay sahiplerine bilgi verilmiş, yönetim kurulunca önerilen 2014 yılı bağış sınırı (Şirketin 2014 yılı faaliyet döneminde yapılacak bağışların üst sınırının ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %2'si oranında belirlenmesi hususu) genel kurulun onayına sunulmuş ve genel kurulca kabul edilmiştir. Diğer yandan pay sahipleri tarafından ilave gündem önerisinde bulunulmamış ve pay sahipleri tarafından sorulan sorular tek tek cevaplandırılmıştır.

Toplantı Sonuçları:

Genel kurul toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi kamuyu aydınlatma platformu ve Şirketimizin www.safgyo.com internet sitesinde duyurulmuş, ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 24.09.2014 tarih ve 8660 sayısında da ilan edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Esas sözleşmede, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Esas sözleşmede birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörece 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 esas sözleşmede düzenleme bulunmamaktadır.

2.5.Kâr Payı Hakkı

Şirketimizin benimsediği kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda ve Şirketimizin internet sitesinde yer verilmiş olup Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Esas sözleşmede kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Şirketimiz geçmiş yıl kârlarından 81.500.000 TL kâr payını 24.09.2014 tarihinde nakit olarak pay sahiplerine dağıtmıştır. 2014 yılı kârının dağıtımı konusunda rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından alınmış bir karar bulunmamaktadır.

2.6.Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

SAF GYO, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için www.safgyo.com adresli internet sitesini hem Türkçe hem de İngilizce olarak aktif olarak kullanmaktadır. Şirketin internet sitesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 2.1.1 no.lu Kurumsal Yönetim İlkesine ve Türk Ticaret Kanunu'nun düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmaktadır. Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile %5'ten yüksek paya sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları açıklanmakta ve gerektiğinde derhal güncellenmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken, özel durum ve dipnotlar hariç finansal tablo bildirimleri Türkçe'nin yanı sıra eş anlı olarak İngilizce de KAP'ta açıklanır. İngilizce açıklamalar, açıklamadan yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak ölçüde doğru, tam, dolaysız, anlaşılabilir, yeterli ve açıklamanın Türkçesi ile tutarlı olacak şekilde özet olarak hazırlanır.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca İngilizce hazırlanır.

3.2 Faaliyet Raporu

Şirket faaliyet raporu, Şirket faaliyetleri hakkında kamuoyunun zamanında, tam ve doğru bilgilere ulaşmasını sağlayacak nitelikte yasal düzenlemelere uygun olarak hazırlanmaktadır. Faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan tüm bilgileri içermektedir.

BÖLÜM IV. MENFAAT SAHİPLERİ

4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

4.2 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. Diğer yandan Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır ve müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

4.3 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 çalışmalarını 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.

4.4 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 dizayna yönelik Breeam sertifikasına sahip 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 inşaatını tamamlanmıştır. Ayrıca 450 metrelik Kartal-Kadıköy metro hattının Ünalın istasyonu bağlantı tüneli tamamlanarak kullanıma açılmıştır.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

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

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

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

Adı Soyadı	Unvanı	İcracı Olup Olmadığı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı
Abdullah Tivnikli	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Ahmet Özokur	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Mehmet Ali Berkman	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı
Murat Ülker	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Özlem Ataüenal	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı
Rıfat Hasan	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Hüseyin Avni Metinkale	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Ekrem Pakdemirli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Yalçın Öner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan

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

SAF GYO'da Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup bu komitenin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmek üzere gösterilen iki Bağımsız Yönetim Kurulu adayının SPK Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği kapsamında Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği için gereken şartları taşıdığına dair 09 Mayıs 2012 tarihli raporuyla Yönetim Kurulu onayına sunmuş ve 21 Mayıs 2012 tarihli 2011 yılı Olağan

Genel Kurul toplantısında söz konusu adaylar Genel Kurul tarafından seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığı sağlayan şartlarının ortadan kalkması durumunda değişiklik bağımsız üye tarafından Yönetim Kurulu'na iletilecektir. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır. Bu hususlarda Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince gerekli izinlerin verilmesi için her Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi eklenerek Genel Kurul onayına sunulmaktadır. Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenmiş bir hedef bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerin Şirket dışında yürüttükleri görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Avni Çelik - Yönetim Kurulu Başkanı:

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 47 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 etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Avni Çelik, Sinpaş Grubu Başkanlığı ve kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Raif Ali Dinçkök - Yönetim Kurulu Başkan Vekili:

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra Akkök Şirketler Grubu'nda çalışmaya başlamıştır. 1994-2000 yılları arasında Ak-AI Tekstil Sanayii A.Ş. Satın Alma Bölümünde ve 2000-2003 yılları arasında Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. de Koordinatör olarak görev almıştır. Akkök Holding A.Ş. de Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Raif Ali Dinçkök, aynı zamanda Akkök Grup Şirketlerinin yönetim kurullarında yer almaktadır. Raif Ali Dinçkök, Akkök Holding A.Ş. de Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Raif Ali Dinçkök'ün çeşitli Akkök Grup şirketlerinde de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevleri devam etmektedir. Kendisi daha önceki dönemlerde de çeşitli Akkök Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Abdullah Tivnikli - Yönetim Kurulu Üyesi:

1959 Erzurum doğumlu Abdullah Tivnikli, 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makina Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. 1988 yılından bu yana Kuveyt Türk Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdüren Tivnikli, 2001 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak atandı. Tivnikli aynı zamanda İcra Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Kredi Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Tivnikli, katılım bankacılığı alanındaki görevlerinin yanı sıra, Türk Telekom'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Ahmet Özokur - Yönetim Kurulu Üyesi:

1980 yılında doğan Ahmet Özokur, Indiana Üniversitesi İşletme Fakültesi ve European Business School'da işletme ve pazarlama dallarında yüksek eğitimini tamamladı. Kariyerine 2004 yılında Hızlı Sistem A.Ş.'de İcra Kurulu Üyesi olarak başladı. 2005 yılında Datateknik Genel Müdürlüğü'ne getirilen Ahmet Özokur aynı yıl satınalma ve birleşmeler ile 6 şirkete ulaşan Datateknik Bilişim Grubu'nun Üst Düzey Yöneticisi (CEO) oldu. 2008 yılında Datateknik Bilişim Grubu'nun Yıldız Holding bünyesinde yeniden yapılandırılması ile birlikte Holding Yönetim Kurulu Başkanı asistanlığı görevini üstlendi. Aynı yıl Yıldız Holding Gayrimenkul Yatırımları Grubu'nda Proje Liderliği ve Beta Marina İşletmeciliği A.Ş. Murahhas Aza görevlerini atandı. 2010 yılında Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne atanan Ahmet Özokur, Sağlam GYO'nun SAF Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesinin ardından oluşturulan SAF GYO şirketinin Yönetim Kurulu Üyeliği'ni de üstlendi. 2011 yılından itibaren Yıldız Holding Yönetim Kurulu üyeliği görevini yürüten Ahmet Özokur, son olarak Çikolata Başkan Yardımcılığı'na atandı. Su sporlarına ilgi duyan Ahmet Özokur, İngilizce biliyor. Evli ve 2 çocuk babasıdır. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Gamze Dinçkök Yücaoğlu - Yönetim Kurulu Üyesi:

1981 yılında İstanbul'da doğdu. 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 2009 yılından bu yana ise Finansal Denetim ve Risk Yönetimi Direktörlüğü görevlerini üstlenen Yücaoğlu, Akkök Grup Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Mehmet Ali Berkman - Yönetim Kurulu Üyesi:

1943 yılında Malatya'da doğan Mehmet Ali Berkman, ODTÜ İdari Bilimler Sanayi Yönetimi Bölümünü bitirmiştir. Öğrenimine Amerika'da devam eden Berkman, ABD Syracuse Üniversitesi'nde Yöneylem Araştırmaları alanında yoğunlaşarak MBA derecesini almıştır. 1972 yılında katıldığı Koç Grubu'ndan 2004 yılında emekli olan Berkman, 2005 Eylül ayında Akkök Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Başkanlığı'na üstlenmiştir. Ayrıca grup şirketlerin yönetim kurullarında da Üyelik ve Başkanlık görevlerini yürütmüştür. 01 Ocak 2013 itibarıyla Akkök İcra Kurulu Başkanlığı'nı devreden Mehmet Ali Berkman, Akkök İcra Kurulu Danışmanı olarak görevini sürdürmektedir. Mehmet Ali Berkman, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Danışmanı olarak görev yapmaktadır. Berkman'ın çeşitli Grup Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevleri devam etmektedir. Kendisi daha önceki dönemlerde de çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Murat Ülker - Yönetim Kurulu Üyesi:

1959 yılında doğan Murat Ülker, üniversite eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde yaptı. 1982 yılında iş hayatına başlayan Murat Ülker, yurtdışında American Institute of Baking (AIB) ve Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft (ZDS) gibi okullarda sektörle ilgili eğitim çalışmalarına katıldı. ABD'de Continental Baking şirketinde staj yaptı. Bisküvi, çikolata ve gıda sektörüyle ilgili olarak, ABD ve Avrupa'da, üç yıl boyunca yaklaşık 60 fabrika ve tesiste incelemelerde bulundu. Ayrıca çeşitli International Executive Services Corps (IESC) projelerinde görev aldı. Murat Ülker, gruptaki görevine 1984 yılında Kontrol Koordinatörü olarak başladı. İlerleyen yıllarda İşletmelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı ve ardından Genel Müdürlük görevlerini üstlendi. İcra Komitesi Üyeliği ve grubun çeşitli şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Murat Ülker, bu süreçte, "Dikey Entegrasyon" modeline bağlı olarak birçok yeni yatırımı yönetti. 2000 yılında Holding İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenen Murat Ülker, 2008 yılından bu yana çalışmalarını Yönetim Kurulu Başkanı olarak sürdürüyor. Ailesiyle seyahat etmekten hoşlanan ve yelken sporu yapan Murat Ülker'in ilgi alanları arasında hat sanatı ve modern resim de bulunuyor. Evli ve üç çocuk babası olan Murat Ülker, İngilizce ve Almanca biliyor. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Özlem Ataünal - Yönetim Kurulu Üyesi:

1989 yılında Uludağ Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Ataünal, 1989-1994 yılları arasında İktisat Bankası T.A.Ş.'de Kurumsal Pazarlama Yetkilisi, 1994-2000 yıllarında Körfezbank A.Ş. Kozyatağı Şube Müdürü ve Genel Müdürlük'te Müşteri İlişkileri Bölüm Müdürü, 2000-2005 yıllarında Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. Bütçe ve Finansman Müdürü, 2005 yılından bu yana ise Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş. Holding Finans Direktörü ve muhtelif grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmaktadır. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Rıfat Hasan - Yönetim Kurulu Üyesi:

Rıfat Hasan, 1961 yılında Robert Koleji'nden mezun olmuştur. Halen Akmerkez Gay. Yat. A.Ş. İcra Kurulu Üyeliği, İnteks San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, Doğu Batı San. Ür. İhr. ve İth. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, SAF G. Menkul A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Sağlam GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Taç Yat. Ort. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Akdünya Eğitim San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir. Ayrıca, Rıfat Hasan Akış Gay. Yat. A.Ş.'de hissedar konumundadır. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

Hüseyin Avni Metinkale - Yönetim Kurulu Üyesi:

1963 yılında doğan Hüseyin Avni Metinkale, İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerine Proje Uzmanı olarak 1986 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası'nda başlayan ve Pripack A.Ş. Kurucu Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilinceye kadar bu görevini sürdüren Hüseyin Avni Metinkale, Yıldız Holding - Pripack A.Ş. ortaklığının ardından pek çok yönetim pozisyonunda görev almış ve Ambalaj Grup Başkan Yardımcılığını görevine getirilmiştir. 2005 yılında Ambalaj Grup Başkanı olan ve aynı zamanda Yıldız Holding Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Hüseyin Avni Metinkale, Yıldız Holding bünyesinde bulunan Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş., Öncü Marketing, Makina Takım gibi birçok şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Gözde Girişim Yatırım Komitesi'nin aktif üyesi olan Hüseyin Avni Metinkale, aynı zamanda Yıldız Holding Genel Müdürlüğü görevindedir. 03 Aralık 2014 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi Zeki Ziya Sözen'in ayrılmasıyla yerine Hüseyin Avni Metinkale seçilmiştir.

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi:

1939 yılında İzmir'de doğdu. ODTÜ Makine Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. Aynı okulda yüksek lisans derecesi aldı. Daha sonra London University Imperial College'de doktorasını tamamladı. 1989'dan beri Yeminli Mali Müşavir'dir. Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşar Yardımcılığı, Dokuz Eylül Üniversitesi Rektör Yardımcılığı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, Başbakanlık Baş Danışmanlığı ve Merkez Büyükelçiliği görevlerinde bulundu. 1987-2002 yılları arasında 4 dönem Manisa milletvekili olarak, Ulaştırma Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı, Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı yaptı. 2003 yılından bu yana, Bilkent ve Başkent üniversitelerinde Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Akbank A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmış olan Prof. Dr. Ekrem PAKDEMİRLİ; Vestel Elektronik A.Ş. ve BIM Birleşik Mağazalar A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekili, Sinpaş GYO, Servet GYO ve ayrıca Çevresel Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti. firmasında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini de sürdürmektedir. 2007 yılından bu yana da Albaraka Türk'te Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

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. Banka'da 1996'dan itibaren yönetim kurulu üyesi olarak göreve devam eden Yalçın Öner, Temmuz 2001'den itibaren iç denetim ve risk yönetiminden sorumlu yönetim kurulu üyesi, Nisan 2002-Ocak 2007 arasında da Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği yaptı. Aralık 2006-Mart 2008 arasında, Albaraka Türk'ün İç Sistemlerden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyeliği görevlerini sürdürdü. Nisan 2002'den bu yana Yönetim Kurulu İkinci Başkanlığı görevini de yürütmektedir. Göreve seçildiği tarih 21.05.2012 olup görev süresi 3 yıldır.

ÜST YÖNETİM

Zeynep Hüveyda Oral - Genel Müdür

1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Fakültesi'nden mezun olan Zeynep Hüveyda Oral, 1983-1989 yılları arasında Çilingiroğlu Mühendislik ve Müşavirlik Ltd. Şti.'de Proje Mühendisliği, 1989-1990 yıllarında Transklima İzzet 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 bu yana SAF GYO'da Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

5.2 Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Şirket Esas 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. Özellikle 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, 2014 yılı içinde 57 kez toplanmış ve bu toplantılarda 46 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 üyelerinin onayına sunulmaktadır. Toplantı tutanakları ayrı bir dosyada da korunmaktadır. Ana Sözleşme'de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılmaktadır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararlar sigorta ettirilmemiştir.

5.3 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması 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 ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Harun KOYUNOĞLU atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Diğer yandan ayrıca bir Aday Gösterme Komitesi ve bir Ücret Komitesi oluşturulmamış olup, bu komitelerin görevleri de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, riskin erken saptanması komitesi kurulmuştur. Ekrem PAKDEMİRLİ Komite Başkanlığı ve Yalçın ÖNER Komite Üyeliği görevini üstlenmiştir. Riskin yönetilmesi amacına yönelik beş defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

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

5.4 Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

SAF GYO, gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyündeki gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmıştır. SAF GYO'nun temsili ve SAF GYO'yu taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar, imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri ve her derecede yer alan personelin yetkileri, bankalarda mevcut Şirket hesapları üzerinde çek keşide edebilecekleri tutarlar ve harcamaya yetkili oldukları tutarlar da belirtilmek suretiyle açık bir şekilde ifade edilmektedir. SAF GYO tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar, ilgilileri tarafından paraflanmaktadır. Her gider ve/veya mal alış faturasının kurum içindeki talep edicisi kişinin faturanın kabul bölümünde mutlaka imzası aranmaktadır. İlgili kişi faturayı kabul ettiğine dair imza atmadığı sürece ilgili evrak işleme alınmamakta ve ödemesi yapılmamaktadır. Muhasebe Müdürü ve yetkilileri, SAF GYO hesabına yapılan harcamaların imza sirkülerinde belirtilen yetkilere uygunluğunu incelemekte, uygun olan harcamalara ilişkin ödemeleri gerçekleştirmekte, evrakları muhasebe fişine bağlamakta ve muhasebeleştirilmektedir. Ödemeye konu olan evraklar, muhasebe biriminde arşivlenmektedir. Aslı olmayan fatura, makbuz, dekont vs. evrakların fotokopileri üzerinden işlem yapılmamaktadır. Şirket kasasında yüksek meblağlı nakit tutulmamakta, nakit fazlası, banka hesaplarına yatırılmaktadır. Ödemeler çek veya banka havalesi yoluyla yapılmaktadır. Satıcılarla en geç geçici vergi dönemlerinin sonuna kadar mutabakatlar yapılmakta ve alacağından daha fazla ödeme yapılmaması (avansla çalışmanın mecburi olduğu durumlar hariç) konusunda gerekli özen gösterilmektedir. Vergi Dairelerine ve Sosyal Güvenlik İdarelerine karşı olan yükümlülükler zamanında yerine getirilmekte, ilgili idarelere verilen beyanname,

bildirge ve diğer evraklar arşivlenmektedir. Şirket, sektördeki rakip firmaların taşımadığı bir özellik olarak halka açık bir GYO olmasının beraberinde getirmiş olduğu şeffaflık gerekliliği ve sorumluluklarının farkında olarak, bu özelliğin gerektirdiği üzere risk yönetimi ve iç kontrolü gözetken bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik bir personel yapısına sahiptir.

5.5 Şirketin 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 geliştirmeye ilgili yatırım kararlarında Şirket yöneticileri tarafından mali analiz/kârlılık çalışması yapılmakta ve Yönetim Kurulu kararı ile sonuca bağlanmaktadır. Yönetim Kurulu, en az ayda bir kere toplanmakta ve yöneticilerin belirlenen stratejik hedefler doğrultusunda attıkları adımları ve göstermiş oldukları performansı takip etmektedir. Bu kapsamda Yönetim Kurulu Şirketin 2014 yılındaki operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaştığı değerlendirilmiştir. Ayrıca dönemsel faaliyet sonuçlarını gösteren Mali Tablolar da Yönetim Kurulu tarafından incelenmekte ve onaylanmaktadır.

5.6 Mali Haklar

Şirketin yönetim kurulu kararı ile belirlenen ücret politikası Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ödenecek huzur hakları Esas Sözleşme'de belirtildiği üzere Genel Kurul tarafından saptanmaktadır. 21 Mayıs 2012 tarihli 2011 yılı Olağan Genel Kurul'un toplantısında sadece Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne net 3.000,-TL/ay huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin performansına dayalı olan ve SAF GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır. Faaliyet döneminde Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve üst düzey yöneticilerine sağlanan her türlü menfaatlerin toplamı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 1.629.440 TL olup söz konusu menfaatlerin toplam tutarı faaliyet raporlarında ve bağımsız denetim raporlarında kamuya açıklanmaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri'ne veya üst düzey yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma vb. işlemler olmamıştır.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

Şirketimiz esas sözleşmesinin “Şirketin Yönetimi, Temsil ve İlzamı” başlıklı 16.Maddesi 15 Eylül 2014 Tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında aşağıdaki şekliyle Genel Kurul onayına sunulmuş ve 18 Eylül 2014 tarihinde **T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek 24 Eylül 2014 tarihli ve 8660 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.**

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>ŞİRKETİN YÖNETİMİ, TEMSİLİ VE İLZAMI</p> <p>MADDE 16.</p> <p>Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca 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 ünvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.</p>	<p>ŞİRKETİN YÖNETİMİ, TEMSİLİ VE İLZAMI</p> <p>MADDE 16.</p> <p>Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca 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 ünvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.</p> <p>Yönetim Kurulu, ilk toplantıda, kendi içinde, bir başkan ve bir başkan vekili seçer. Ayrıca yönetim kurulu, T.T.K.'nın 375. Maddesi'nde sayılan devredilemez ve vazgeçilemez görev ve yetkileri saklı kalmak kaydıyla yönetim yetkilerinin tamamını veya bir kısmını, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devredebilir. İç yönerge Türk Ticaret Kanunu'nun 367. Maddesi'ne uygun olarak düzenlenir.</p> <p>Yönetim kurulu, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisine haiz olması şarttır.</p> <p>Şirket'i temsil ve ilzam yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit ederek, tescil ve ilan edilir. Yönetim, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulunun tüm üyeleri aittir.</p> <p>Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kurulması zorunlu bulunan komitelere ilgili düzenlemelerdeki hükümlere uygun şekilde kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, bu komiteler dışında, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uymak şartıyla, Şirket işleri ile ilgili ihtiyaç duyulan komiteleri de kurma yetkisine sahiptir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.</p>

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

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

Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

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



Hasan Kılıç SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2015

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

31 ARALIK 2014 HESAP DÖNEMİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Saf Gayrimenkul A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Saf Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Saf Gayrimenkul A.Ş.'nin ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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



Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2015

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-69
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-27
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	28
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	28
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29-33
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	33-34
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	34-35
NOT 8 STOKLAR	35
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	36-38
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	39-41
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	41
NOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	42
NOT 14 BORÇLANMA MALİYETLERİ.....	42
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 16 TAAHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	43
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	43
NOT 18 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	45-47
NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	47-48
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	49
NOT 22 PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	50
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	51
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	51
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ	52
NOT 26 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	52
NOT 27 SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR	52
NOT 28 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	52-54
NOT 29 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	55
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR	55-56
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	57-65
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	66
NOT 34 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	67
NOT 35 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	68-69

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		98.021.279	240.649.917	188.931.736
Nakit ve Nakit Benzerleri	34	14.748.788	66.880.588	86.142.936
Ticari Alacaklar	6	37.258.793	14.961.833	24.398.228
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	757.161	445.416	1.063.525
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		36.501.632	14.516.417	23.334.703
Diğer Alacaklar	7	9.141.911	7.426.680	408.171
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5	9.069.938	7.182.990	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		71.973	243.690	408.171
Stoklar	8	13.107.484	131.868.843	49.335.616
Peşin Ödenmiş Giderler	9	4.244.932	18.286.826	27.002.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	227.299	970.627	1.506.959
Diğer Dönen Varlıklar	18	19.292.072	254.520	137.648
Duran Varlıklar		1.699.268.181	741.100.911	554.899.962
Finansal Varlıklar				
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	30	7.400.000	7.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	6	29.347.360	87.294	2.627.500
Diğer Alacaklar	7	497.142	687.416	877.782
Peşin Ödenmiş Giderler		-	890.039	1.249.523
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.551.470.000	596.296.823	432.567.207
Maddi Duran Varlıklar	11	20.653.842	10.732.503	7.261.253
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	432.670	301.293	166.739
Ertelenmiş Vergi Varlığı		23.618	-	-
Diğer Duran Varlıklar	18	89.443.549	124.705.543	95.749.958
TOPLAM VARLIKLAR		1.797.289.460	981.750.828	743.831.698

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		86.458.291	486.723.334	347.976.697
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30	35.688.573	51.349.257	11.659.497
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	13	11.579.355	65.075	619.419
-İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	5	-	65.075	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar		11.579.355	-	619.419
Ticari Borçlar	6	5.847.765	15.222.666	10.965.542
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		4.518.300	13.490.482	10.355.095
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5	1.329.465	1.732.184	610.447
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	83.086	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	20	852.556	905.445	389.806
Diğer Borçlar	7	43.225	366.209	136.089
-İlişkili Olmayan Taraflara				
Diğer Borçlar		43.225	366.209	136.089
Çalışanlara Sağlanan Faydalara				
İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	20	360.106	328.008	82.565
Ertelenmiş Gelirler	9	30.945.190	416.405.178	322.886.326
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		30.942.609	394.603.622	19.955.226
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	5	2.581	21.801.556	302.931.100
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	1.058.435	2.081.496	1.237.453
Uzun Vadeli Yükümlülükler		525.106.182	288.337.958	173.375.731
Uzun Vadeli Borçlanmalar	30	430.124.090	273.685.192	166.866.511
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	13	88.871.959	-	54.351
Diğer Borçlar	7	5.957.103	14.289.396	6.234.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin				
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	153.030	363.370	220.454
ÖZKAYNAKLAR		1.185.724.987	206.689.536	222.479.270
Ödenmiş Sermaye	19	886.601.669	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	19	(806.601.669)	(806.601.669)	(806.601.669)
Sermaye Düzeltme Farkları	19	36.467	36.467	36.467
Paylara İlişkin Primler	19	736.316	736.316	736.316
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	35.172.127	30.421.141	30.421.141
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak				
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
Akriteryal Kayıp / Kazanç		25.508	18.034	-
Geçmiş Yıllar Karları		9.226.592	111.285.346	146.084.648
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.060.527.977	(15.807.768)	(34.799.302)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.797.289.460	981.750.828	743.831.698

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2014	Yeniden Düzenlenmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	21	552.555.211	8.418.515
Satışların Maliyeti (-)	21	(255.818.475)	(1.163.296)
BRÜT KAR	.	296.736.736	7.255.219
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(9.903.911)	(11.038.293)
Pazarlama Giderleri (-)	22	(20.100.116)	(4.458.200)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	862.995.329	7.567.772
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(10.005.896)	(3.009.838)
ESAS FAALİYET KARI		1.119.722.142	(3.683.340)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	8.430.502	13.142.245
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.128.152.644	9.458.905
Finansman gelirleri	25	13.538.454	182.561
Finansman giderleri (-)	26	(81.026.247)	(25.449.234)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.060.664.851	(15.807.768)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(136.874)	-
Dönem vergi gideri		(160.492)	-
Ertelenmiş vergi geliri		23.618	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		1.060.527.977	(15.807.768)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.060.527.977	(15.807.768)
1 tam TL nominale denk gelen hisse sayısı		886.601.669	886.601.669
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:			
Aktüeryal kazanç	20	7.474	18.034
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.060.535.451	(15.789.734)
Pay başına kazanç / (kayıp) (1 tam TL nominale denk gelen hisse başına tam TL)	29	1,196	(0,018)

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNEAİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye		Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kardan		Birikmiş karlar				
		Birleşme Denkleştirme Hesabı	Hesaplar			Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Aktüeryal Kayıp / Kazanç	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam		
1 Ocak 2013 (Önceden raporlanan) Düzeltmelerin etkisi	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	-	145.827.520	(38.677.691)	218.343.753			
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	-	257.128	3.878.389	4.135.517			
2012 yılı zararının transferi	-	-	-	-	-	-	(34.799.302)	34.799.302	-			
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	18.034	-	(15.807.768)	(15.789.734)			
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	18.034	111.285.346	(15.807.768)	206.689.536			
1 Ocak 2014 (Önceden raporlanan) Düzeltmelerin etkisi	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	18.034	107.149.829	(20.744.981)	197.616.806			
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	18.034	4.135.517	4.937.213	9.072.730			
2013 yılı zararının transferi	-	-	-	-	-	-	(15.807.768)	15.807.768	-			
Tenettüüler	-	-	-	-	-	-	(81.500.000)	-	(81.500.000)			
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	-	4.750.986	-	(4.750.986)	-	-			
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	7.474	-	1.060.527.977	1.060.535.451			
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	35.172.127	25.508	9.226.592	1.060.527.977	1.185.724.987			

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIMLARI	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem
		1 Ocak-31 Aralık 2014	1 Ocak-31 Aralık 2013
Dönem karı/(zararı)		1.060.527.977	(15.807.768)
Dönem karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları	11,12	1.645.133	1.316.473
Kıdem tazminatı karşılığı	20	334.813	216.775
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	23	(290.784)	(50.295)
Faiz geliri	24	(2.638.358)	(6.468.332)
Faiz gideri	26	27.084.340	43.971
Şüpheli alacak gideri	23	2.059.312	355.845
Gerçeğe uygun değerlendirme farkı	23	(853.969.611)	(4.291.979)
Ön ödemeli satışların etkisi	21	(447.831.303)	(1.145.033)
Kullanılmayan izin karşılığı	20	32.098	245.443
Gerçekleşmemiş kur farkları		34.611.309	18.548.789
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet zararı		(178.435.074)	(7.036.111)
Ticari alacaklardaki azalış / (artış)	6	(53.304.593)	11.002.647
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış	5	(311.745)	618.109
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış	7	(1.524.957)	(6.828.143)
Diğer dönen varlıklar / peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış		(4.105.619)	9.928.591
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	6	(8.972.182)	3.135.387
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış	5	(402.719)	1.121.737
Diğer borçlardaki artış	7	(8.655.277)	8.285.101
Ertelenmiş gelirdeki artış	9	62.371.315	94.663.885
Diğer yükümlülüklerdeki artış /(azalış)		(1.075.950)	1.359.682
Stoklardaki (artış) / azalış		128.194.484	(82.533.227)
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış		37.136.441	(28.419.253)
Vergi ödemeleri		(1.048.033)	(970.627)
Kıdem tazminatı ödemesi	20	(537.679)	(55.825)
Esas faaliyetlerden sağlanan/(kullanılan) net nakit		(30.671.588)	4.271.953
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi duran varlık alımları	11	(7.186.208)	(4.648.003)
Maddi olmayan duran varlık alımları	12	(313.884)	(274.274)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış		(28.089.272)	(123.142.699)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		16.590.784	780.009
Alınan faiz		2.746.965	6.645.816
Finansal varlıklardaki (artış)/azalış		-	7.000.000
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit		(16.251.615)	(113.639.151)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Alınan krediler		433.700.000	90.935.000
Ödenen finansal borçlar		(325.535.135)	(608.695)
Ödenen faiz		(31.764.855)	(43.971)
Ödenen temettüleri	19	(81.500.000)	-
Finansman faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit		(5.099.990)	90.282.334
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen değişim		(52.023.193)	(19.084.864)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	34	66.744.541	85.829.405
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	34	14.721.348	66.744.541

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN 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.

Şirket ve bağlı ortaklığı (hep birlikte “Grup”) Akasya AVM ve Akasya ofis yöneticiliği olarak faaliyet göstermektedir.

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

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

Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde (“Tebliğ”) belirtilen, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak amacı ile 2005 yılında kurulmuştur.

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

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

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuş olup Şirket'in merkezi Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. içerisinde yer almaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN 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 rehineri 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'in hisse senetleri 2 Mart 2007 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 90'dır (31 Aralık 2013: 159).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Mart 2015 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

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

"Ek dipnot 34 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda yer alan bilgiler; SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)
			31 Aralık 2014
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	AVM ve Ofis yönetimi	İstanbul/Acıbadem	%100

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması; ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Dönem içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarılma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmaktadır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet metodundan gerçeğe uygun değer metoduyla değerlemeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliği sonucunda finansal tablolar geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir (Not :2.7).

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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde Not 2.6'da açıklanan gerçeğe uygun değer yöntemine dayanak oluşturanlar dışında önemli bir değişikliği olmamıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS’de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Grup’un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 12, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>
TMS 21 (Değişiklikler)	<i>Kur Değişiminin Etkileri²</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² Değişikliğin yayımlandığı 12 Kasım 2014 tarihinden itibaren geçerlidir.

TFRS 10, 12, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri

Bu değişiklik ile TFRS 10’a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi

TMS 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.

TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları

TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36’nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı

TMS 39’da yapılan bu değişiklik, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS Yorum 21 Harçlar ve Vergiler

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

TMS 21 (Değişiklikler) Kur Değişiminin Etkileri

TMS 21 *Kur Değişiminin Etkileri* Standardının 39'uncu paragrafının (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(b) Gelir ve giderler, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin sunulduğu her bir tabloda (karşılaştırmalı tutarlar dâhil) işlem tarihinde geçerli olan döviz kurundan çevrilir.”

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar¹</i>
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40¹</i>
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması²</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler²</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi²</i>

¹ 30 Haziran 2014 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

TMS 19 (Değişiklikler) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkıların hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

2010-2012 Dönemiue İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 2: Bu değişiklik 'hakediş koşulu' ve 'piyasa koşulu' tanımlarını değiştirirken 'performans koşulu' ve 'hizmet koşulu' tanımlarını getirmektedir.

TFRS 3: Bu değişiklik ile koşullu bedel her bir raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeriyle ölçülür.

TFRS 8: Bu değişiklikler birleştirme kriterlerinin faaliyet bölümlerine uygulanmasında yönetim tarafından yapılan değerlendirmelerin açıklanmasını zorunlu kılar, ve bölüm varlıkları toplamının işletme varlıkları toplamı ile mutabakatının ancak bölüm varlıklarının raporlanması durumunda gerektiğini belirtir.

TFRS 13: Bu değişiklik, TFRS 9 ve TMS 39'a getirilen değişikliklerin bazı kısa vadeli alacaklar ve borçların iskonto edilmeden ölçülebilmesini değiştirmediğine açıklık getirir.

TMS 16 ve TMS 38: Bu değişiklik ile bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulduğunda, varlığın defter değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarına göre düzeltilir.

TMS 24: Bu değişiklik işletmenin diğer bir işletmeden kilit yönetici personel hizmetleri alması durumunda bu yöneticilere ödenmiş veya ödenecek tazminatların açıklanması gerektiğine açıklık getirir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 3: Bu değişiklik müşterek anlaşmanın kendi finansal tablolarında müşterek anlaşma oluşumunun muhasebeleştirilmesinin TFRS 3 kapsamı dışında olduğuna açıklık getirir.

TFRS 13: Bu değişiklik, 52. paragraftaki istisnanın kapsamına açıklık getirir.

TMS 40: Bu değişiklik bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması konusunda TFRS 3 ve TMS 40 arasındaki ilişkiye açıklık getirir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) *Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması*

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan, ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) *Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler*

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11’de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS’lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS’ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11’de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

Grup, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Konut ve ofis satışı

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

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Diğer gelirler

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Kira geliri:

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

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 tamamlanan konutlar hesabına kaydedilir. Tamamlanan konutlarda meydana gelebilecek değer düşüklüklerinde değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarara 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.

İdari 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 inşaatı bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

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

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

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarara 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 kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarara kaydedilir. Koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

Grup, 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 Grup, 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, Grup 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.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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 değerlendirilmektedir.

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zararına kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara 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. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Vadesine kadar elde tutulan yatırımlar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

Grup 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 ölçülememiği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kar veya zarar tablosuna sınıflandırılmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

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

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

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

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

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

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kar veya zarar tablosunda tablosunda iptal edilir.

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak, muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın almaya 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, TMS 12 *Gelir Vergisi* ve TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standartları uyarınca hesaplanarak muhasebeleştirilir;
- Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Şirket'in satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 *Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları* standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- TFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerinin 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

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

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmaktadır.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

İnşaat Sözleşmeleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Şirket inşaatı tamamlanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri ile ilgili düzeltmeleri TMS 8 gereği geriye dönük olarak uygulamıştır (Not: 2.7)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un gayrimenkul satışı ve kiralaması faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un 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. Grup cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet metodundan gerçeğe uygun değer metoduyla değerlemeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliği sonucunda Grup'un inşaatı tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkulleri için finansal tablolar geriye dönük olarak aşağıdaki gibi yeniden düzenlenmiştir :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2013</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	587.224.093	596.296.823
Net Dönem Zararı	(20.744.981)	(15.807.768)
Satışların Maliyeti (-)	(1.808.530)	(1.163.296)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.275.793	7.567.772
Geçmiş Yıllar Karları	107.149.829	111.285.346
Elde Edilen Pay Başına Zarar	(0,023)	(0,018)

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2012</u>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	428.431.690	432.567.207
Net Dönem Zararı	(38.677.691)	(34.799.302)
Satışların Maliyeti (-)	(4.469.317)	(3.454.188)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.982.742	5.846.002
Geçmiş Yıllar Karları	145.827.520	146.084.648
Elde Edilen Pay Başına Zarar	(0,044)	(0,039)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un önemli bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)	
			31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	AVM ve Ofis yönetimi	İstanbul/Acıbadem	100%	-

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, sadece Türkiye'de ve tek bir alanda faaliyet gösterdiğinden ekli finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2014					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli	Kısa vadeli Ticari	Ticari	Kısa vadeli Ticari	olmayan Ticari	Ertelenmiş gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler						
Ortaklar						
Yıldız Holding A.Ş.	45.032	-	-	-	-	-
Aile Bireyleri	22.262	-	-	-	-	2.581
Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler						
SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	397.188	-	-	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San. Tic. A.Ş.	15.139	-	-	-	-	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İh. İhr. Toptan Tic. A.Ş.	-	-	1.302.706	-	-	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	100.481	9.069.938	-	-	-	-
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San. ve Tic. A.Ş.	-	-	26.759	-	-	-
Doğu Batı San. Ürünleri İhr. İth. A.Ş.	7.874	-	-	-	-	-
Dank Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	19.185	-	-	-	-	-
Sözen Enerji Yatırım ve Ticaret A.Ş.	150.000	-	-	-	-	-
	757.161	9.069.938	1.329.465	-	-	2.581

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2014

İlişkili taraflarda olan işlemler	Danışmanlık ve Diğer Giderler	Enerji alımı	Malzeme ve İnşaat Hizmetleri Alımı	Bilgisayar Sarf Malzeme/Tekevvün Harç Alımı	Faiz Gideri	Pazarlama gideri/yanstırma	Kira Geliri	Faiz Geliri	Yatırım Annesi G Menkul Satış Geliri	Gider yansıma	Diğer satışlar	Konut Satışı
Ortaklar												
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	778.988	-	-	99.225	-	-
Alle Birçeyleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.134.823
Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler												
Kentel Hiz. Yapı ve İş. San. Tic. A.Ş.	249.147	-	-	-	-	-	53.669	-	-	-	1.500	623.555
Bizim Toplam Satış Mağazaları	-	-	-	-	-	-	527.582	-	-	-	-	-
Akenerji Elektrik İşleri ve Enerji Üretim A.Ş.	-	10.162.213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.170.390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	7.167	-	-	-	-	-	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kâğıt Ür. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	4.054.704	-	-	-	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	-	-	-	-	-	1.680.336	-	-	-	1.791	-	-
Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.791	-	-
Seramik Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	254.508	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık ve Taahhüt A.Ş.	50.119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktek Bilgi İşletim Teknolojisi San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	384.317	-	-	-	-	-	-	-	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	-	-	-	-	-	-	2.761.019	1.084.823	-	1.260.916	-	-
Global Kahve Perakendeciliği Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	646.812	-	-	45.257	-	-
Danış. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	222.101	-	-	32.812	-	-
Üçgen Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmetleri A.Ş.	251	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sözen Enerji Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333.020	-	-
Toplam	1.518.452	10.162.213	254.508	384.317	7.167	1.680.336	9.044.875	1.084.823	16.590.783	1.774.812	1.500	17.758.378

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2013				
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Finansal kiralama borçları	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Ortaklar					
Yıldız Holding A.Ş.	15.650	-	-	-	-
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	-	-	26.878	-	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-
Aile Bireyleri	24.485	-	-	-	21.801.556
Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler					
Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	65.075	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kişisel Bakım Üretim A.Ş.	384.038	-	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme San. Tic. A.Ş.	17.669	-	-	-	-
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	-	41.942	-	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İth. İhr. Toptan Tic.A.Ş.	-	-	104.822	-	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	-	7.182.990	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	-	-	714.548	-	-
Doğu Batı San. Ürünleri İhr. İth. A.Ş.	3.574	-	-	-	-
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San. ve Tic. A.Ş.	-	-	813.761	-	-
Diğer ilişkili şirketler	-	-	30.233	-	-
	445.416	7.182.990	1.732.184	65.075	21.801.556

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2013

İlişkili taraflarla olan işlemler	Danışm. Diğer Gdler	Enerji almış	Faiz Gideleri	Reklam Gideleri	Malzeme ve İnşaat Hızmetleri Alımı	Diğer Alımlar	Bilgisayar Sarf Malz./Teknik Hiz Alımı	Tüfe Farkları	Kira Geliri	Genel Gider Yansıma Bedelleri	Diğer Gelirler
Örtükler											
Sınpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	200.772	-	-	-	-	-	-	4.120
Yıldız Holding A.Ş.	6.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aile bireyleri	-	-	-	-	-	-	-	39.214	-	-	63.638
Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler											
Akkon Yapı Taahhüt İnşaat A.Ş.	-	-	-	-	-	9.457	-	-	-	-	-
Kentisel Hiz. Yapı ve İşl. San. Tic. A.Ş.	129.853	-	-	-	-	7.000	-	-	49.624	-	-
Akenerji Elekt. İth. İhr. Top. Tic. A.Ş.	-	538.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bizim Toplan Satış Magazaları A.Ş.	-	-	-	-	-	5.168	-	-	1.536.600	-	-
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	291.750	-	-	-	-	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	34.310	-	-	-	-	-	-	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kış. Bak. Ür. A.Ş.	-	-	-	-	3.091.195	58.865	-	-	3.750.368	-	-
Seramik Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	1.675.103	-	-	-	17.888
Aktek Bilgi İletişim Teknoloji San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	3.917	-	-	-	-	36.974
Akmerkez Lokantacılık Gıda San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	26.418	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarım Proje Deko Ürün. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akasya Çanak Dünyası A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yapımeç Yapı Mek. ve Oto. End. Tic. A.Ş.	186.500	-	-	-	2.878	-	-	-	2.137	5.936.316	192.248
Optimum Proje Danışmanlık İnşaat ve Taahhüt Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.058
İnceks San. İnş. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	12.177	-	-	-	-	-
Toplam	322.448	538.951	34.310	200.772	3.094.073	414.752	1.675.103	39.214	5.338.729	5.936.316	326.048

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler	1.629.440	1.319.044
	<u>1.629.440</u>	<u>1.319.044</u>

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	14.585.824	10.461.191
Alacak senetleri	21.915.808	4.055.226
Şüpheli ticari alacaklar	1.954.823	173.376
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.954.823)	(173.376)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	757.161	445.416
	<u>37.258.793</u>	<u>14.961.833</u>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ama değer düşüklüğüne uğramamış alacak senetlerinin tutarı 3.717.580 TL'dir (31 Aralık 2013: 1.703.231 TL). Bu alacaklara ilişkin konut tapu devirleri yapılmadığı için söz konusu alacakların değer düşüklüğüne uğramadığı varsayılmıştır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	29.347.360	87.294
	<u>29.347.360</u>	<u>87.294</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı 1.954.823 TL'dir (31 Aralık 2013: 173.376 TL).

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2014	1 Ocak-31 Aralık 2013
<u>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı</u>		
Açılış bakiyesi	173.376	16.519
Tahsilatlar	(277.865)	(198.988)
Dönem gideri	2.059.312	355.845
Kapanış bakiyesi	<u>1.954.823</u>	<u>173.376</u>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 31. notta verilmiştir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>		
Ticari borçlar	4.518.300	13.490.482
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	1.329.465	1.732.184
	<u>5.847.765</u>	<u>15.222.666</u>

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Diğer çeşitli alacaklar	71.956	243.666
Verilen depozito ve teminatlar	17	24
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 5)	9.069.938	7.182.990
	<u>9.141.911</u>	<u>7.426.680</u>
<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen depozito ve teminatlar	497.142	687.416
	<u>497.142</u>	<u>687.416</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Diğer çeşitli borçlar	43.225	366.209
	<u>43.225</u>	<u>366.209</u>
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	5.957.103	14.289.396
	<u>5.957.103</u>	<u>14.289.396</u>

(*) 5.302.683 TL tutarındaki depozito ve teminatlar inşaat süreciyle ilgili taşeronlardan alınan nakit ve kesin teminat kesintilerinden oluşmaktadır. 654.420 TL'si kiracılardan alınan teminatlardır.

8. STOKLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Arsalar	-	5.615.474
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	-	126.049.664
Tamamlanan konutlar	13.107.484	203.705
	<u>13.107.484</u>	<u>131.868.843</u>

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Göl etabında 463, Koru etabında 436, Kent etabında ise 472 adet olmak üzere toplam 1.371 adet konut bulunmaktadır. Yukarıda ayrıntılarına yer verilen 13.107.484 TL (31 Aralık 2013: 203.705 TL) tamamlanmış ve satışı büyük oranda gerçekleşmiş fakat finansal tabloların düzenlenme tarihi itibarıyla teslimi henüz gerçekleşmemiş konutları içermektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları(*)	3.861.054	15.408.282
Gelecek aylara ait kredi masrafları	-	359.363
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	383.878	345.008
Gelecek aylara ait diğer giderler	-	2.174.173
	<u>4.244.932</u>	<u>18.286.826</u>

(*) Daha önce inşaat aşamasında olan projelere ilişkin verilen avanslardır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş gelirler (*)	10.996.627	403.733.691
Katkı payları (**)	19.948.563	12.671.487
	<u>30.945.190</u>	<u>416.405.178</u>

(*) 10.994.046 TL tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirler, satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlar için müşterilerden alınan nakit avanslardır (31 Aralık 2013: 381.932.135 TL). 2.581 TL tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirler, satışı yapılmış ancak teslimi gerçekleşmemiş konutlar için ilişkili taraflardan alınan nakit avanslardır (31 Aralık 2013: 21.801.556 TL).

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar (*)	Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	19.103.696	577.193.127	596.296.823
Gerçeğe uygun değerlendirme farkı	-	853.969.611	853.969.611
Alımlar	-	117.503.566	117.503.566
Transfer	(19.103.696)	19.103.696	-
Çıkışlar (*)	-	(16.300.000)	(16.300.000)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>1.551.470.000</u>	<u>1.551.470.000</u>

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 10.610.000 TL tutarındaki Bizim Toptan Sat. M. (BTM) Altunizade binasını ve 5.690.000 TL tutarındaki Antalya BTM binasını Sözen Enerji Yatırım ve Tic.A.Ş.'ye satmıştır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Akasya Alışveriş Merkezi (*)	Nakit Akımları Analizi	31 Aralık 2014	1.470.000.000
Sosyal Tesis	Maliyet	31 Aralık 2014	15.200.000
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2014	20.300.000
Komili Fabrika Binası - Gebze	Maliyet Analizi ve Direk Kapitalizasyon	31 Aralık 2014	44.000.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma ve Diğer Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2014	1.970.000
			<u>1.551.470.000</u>

(*) Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, nakit akımları analizi yöntemine göre yapılmıştır. Nakit akımları analizi yöntemi, taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği net nakit akışlarının bugünkü değerlerine indirgenmesidir. Gelecekteki net nakit akışları, değerlendirme şirketi tarafından Şirket'ten temin edilen mağaza kira sözleşmeleri ve yapılan görüşmeler neticesinde dikkate alınan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır. Net nakit akışları, ekonominin, sektörün ve yatırımın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve alışveriş merkezinin arsası ile birlikte gerçeğe uygun değeri hesaplanmaktadır. Net nakit akışları ABD Doları üzerinden hesaplanmış olup, %10 iskonto oranı kullanılmıştır. Ayrıca, gayrimenkulün 10. sene sonundaki artık değerini hesaplamaya baz olan kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir. Bu yatırım amaçlı gayrimenkul için gerçeğe uygun değer hiyerarşisi Seviye 3 olarak belirlenmiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	19.103.696	413.463.511	432.567.207
Alımlar	-	160.260.437	160.260.437
Gerçeğe uygun değerlendirme farkı	-	4.291.979	4.291.979
Çıkışlar	-	(822.800)	(822.800)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>19.103.696</u>	<u>577.193.127</u>	<u>596.296.823</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<u>31 Aralık 2013</u>	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>	<u>Ekspertiz Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Bizim Top. Sat. M.(BTS)-Altunizade	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2013	10.610.000
Bizim Top. Sat. M.(BTS)-Antalya	Maliyet	31 Aralık 2013	5.690.000
Fecir İş Merkezi - Arnavutköy	Maliyet ve Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2013	19.500.000
Komili Fabrika Binası - Gebze	Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu	31 Aralık 2013	44.000.000
Mecidiyeköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma	31 Aralık 2013	1.483.900
			<u>81.283.900</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir. Akasya AVM'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla maliyet değeri 617.197.730 TL (31 Aralık 2013: 501.858.325 TL) ve sosyal tesisin maliyet değeri 15.318.759 TL'dir (31 Aralık 2013: 13.154.598 TL).

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için 2014 yılı içerisinde toplam 44.020.627 TL tutarında işletme gideri oluşmuştur (31 Aralık 2013: 1.079.245 TL) işletme gideri oluşmuştur (Not 21).

Grup, 105.791.081 TL tutarındaki (31 Aralık 2013: 7.273.482 TL) brüt kira gelirini faaliyet kiralaması altında edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (Not 21).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2014 itibarıyla 21.864.040 Avro ve 338.500.554 ABD Doları'dır (31 Aralık 2013: 29.126.218 Avro ve 420.518.790 ABD Doları).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	Arazi ve arsalar	Binalar	Taşlılar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	6.340.447	-	49.158	6.733.453	10.863	-	13.133.921
Alımlar	-	-	174.576	6.834.621	-	177.011	7.186.208
Çıkışlar	(4.157.744)	-	-	-	-	-	(4.157.744)
Stoklardan transferler(*)	-	6.327.348	-	-	2.028.153	-	8.355.501
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.182.703	6.327.348	223.734	13.568.074	2.039.016	177.011	24.517.886
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	(35.662)	(2.362.450)	(3.306)	-	(2.401.418)
Dönem gideri	-	-	(28.923)	(1.297.758)	(135.945)	-	(1.462.626)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	(64.585)	(3.660.208)	(139.251)	-	(3.864.044)
31 Aralık 2014 itibarıyla net defter değeri	2.182.703	6.327.348	159.149	9.907.866	1.899.765	177.011	20.653.842

(*) 31 Aralık 2014 itibarıyla, stoklarda takip edilen 6.327.348 TL değerindeki binalar şirketin kendi kullanımı için ayrılmış olduğundan stoklar hesabından maddi duran varlıklar hesabına sınıflandırılmıştır. Stoklar altında aktifleştirilmesi bilanço tarihi itibarıyla tamamlanmış olduğundan, söz konusu binalar için amortisman hesaplanmamıştır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2014 itibarıyla, maddi duran varlık dönem amortismanının 1.345.407 TL'si genel yönetim giderlerine (31 Aralık 2013: 1.064.894 TL), 117.219 TL'si pazarlama giderlerine (31 Aralık 2013: 111.859 TL) dahil edilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arazi ve arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel maliyetler</u>	<u>Yapılmakta olan yatırımlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	6.340.447	-	33.158	2.101.450	10.863	-	8.485.918
Alımlar	-	-	16.000	4.632.003	-	-	4.648.003
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.340.447	-	49.158	6.733.453	10.863	-	13.133.921
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>							
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	(33.158)	(1.189.565)	(1.942)	-	(1.224.665)
Dönem gideri	-	-	(2.504)	(1.172.885)	(1.364)	-	(1.176.753)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	(35.662)	(2.362.450)	(3.306)	-	(2.401.418)
31 Aralık 2013 itibarıyla net değer	6.340.447	-	13.496	4.371.003	7.557	-	10.732.503

Cari dönemde finansal kiralama yoluyla alınan maddi duran varlık bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır). Ayrıca, maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013 : Bulunmamaktadır).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	
	2014	2013
Maliyet Değeri		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	638.043	363.769
Alımlar	313.884	274.274
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	951.927	638.043
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(336.750)	(197.030)
Dönem gideri	(182.507)	(139.720)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(519.257)	(336.750)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	432.670	301.293

Maddi olmayan duran varlıklara (Haklar) ait itfa süresi 3 yıldır.

31 Aralık 2014 itibarıyla maddi olmayan duran varlık dönem amortismanının 182.507 TL'si pazarlama giderlerine (31 Aralık 2013: 139.720 TL) dahil edilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içinde	17.518.304	72.176	11.579.355	65.075
Bir ile beş yıl arasındakiler	111.232.205	-	88.871.959	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(28.299.195)	(7.101)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	100.451.314	65.075	100.451.314	65.075
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(11.579.355)	(65.075)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			88.871.959	-

Grup 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 18,5 milyon ABD Doları tutarında, 24 ay geri ödemesiz olmak üzere toplam 72 ay vadeli yıllık %6,75 oran ile 24.8 milyon ABD Doları tutarında, 2 ayrı finansal kiralama şirketiyle finansal kiralama sözleşmeleri akdetmiştir. Finansal kiralama kapsamına giren bahse konu imalatlar bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve stoklar altında takip edilmektedir.

14. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Grup'un 31 Aralık 2014 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri toplamı 58.554.901 TL'dir (31 Aralık 2013: 49.303.314 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

<u>31 Aralık 2014</u>	<u>TL karşılığı</u>	<u>ABD Doları</u>
Şirket'in kendi adına vermiş olduğu ipotekler (1)	602.914.000	260.000.000
Şirket'in üçüncü kişilerin borcunu temin amacıyla adına verdiği ipotekler (2)	5.013.964	-
Toplam	<u>607.927.964</u>	<u>260.000.000</u>

- (1) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde HSBC Plc. tarafından 260.000.000 USD 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.

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

- (1) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde HSBC Plc. tarafından 130.000.000 USD tutarında ipotek tesis edilmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı Akasya Kent Etabı üzerinde Asya Katılım Bankası A.Ş. tarafından 93.000.000 USD tutarında ipotek tesis edilmiştir.
- (2) Akasya 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.

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2013: 0%)

16. 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.

17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler detayı Not 22'de verilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
İş avansları	1.741.173	156.509
Personel avansları	20.015	13.340
Devreden KDV	17.530.884	-
Diğer	-	84.671
	<u>19.292.072</u>	<u>254.520</u>
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	89.443.549	124.705.543
	<u>89.443.549</u>	<u>124.705.543</u>
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.058.435	2.081.496
	<u>1.058.435</u>	<u>2.081.496</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un 15 Eylül 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Hazirun cetveline göre 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Yıldız Holding A.Ş.	%24,5	217.336.350	%24,5	217.336.350
Ali Raif Dinçkök	%9,5	83.799.801	%9,5	83.799.801
Avni Çelik	%7,2	63.734.427	%7,2	63.734.427
Ömer Dinçkök	%7,0	62.295.125	%7,0	62.295.125
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	%6,9	61.431.299	%6,9	61.431.299
Akiş G.Menkul Yatırımı A.Ş.	%6,6	58.142.186	%6,6	58.142.186
Rıfat Hasan	%5,2	46.367.731	%5,1	45.292.490
Sinpaş Yapı End. ve Tic A.Ş.	%4,4	38.657.630	%4,4	38.657.630
Nesim Özmandıracı	%3,7	33.224.067	%3,7	33.224.067
Mair Kasuto	%3,5	31.000.000	%3,4	30.444.160
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
Doğu Batı Sanayi Ürünleri İth. Ve İhr. A.Ş.	%0,9	8.306.017	%1,0	9.221.017
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	7.925.047	%0,9	8.306.017
Murat Ülker	%0,6	4.974.811	%0,6	4.974.811
Ahsen Özokur	%0,6	4.974.811	%0,6	4.974.811
Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	%0,5	4.581.842	%0,5	4.581.842
Alize Dinçkök Eyüboğlu	%0,3	2.608.089	%0,3	2.608.089
Diğer	%8,2	72.631.846	%8,2	72.966.957
Çıkarılmış Sermaye	%100,0	886.601.669	%100,0	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı		(806.601.669)		(806.601.669)
Nominal Sermaye		80.000.000		80.000.000

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihindeki sermayesi 88.660.166.900 adet hisseden oluşmaktadır. Bir adet hisse değeri 0,01 TL'dir. (31 Aralık 2013: 88.660.166.900 adet; 0,01 TL).

2011 yılında Grup 14.050.000 TL olan grup sermayesini 24.000.000 TL'ye artırmış ve bu defa artırılan 9.950.000 TL'nin tamamını geçmiş yıl karının sermayeye ilavesi yoluyla karşılamıştır. Söz konusu sermaye artırımını 7 Temmuz 2011 tarihli 7853 sayılı Ticaret Sicil Gazetisinde tescil ve ilan edilmiştir. Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

a) Sermaye (devamı)

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

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay verilmiştir. Bunu takiben, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 75.183.397 TL net aktif değeri ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ise 1.115.133.125 TL indirgenmiş nakit akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile Şirket'in sermayesi 886.601.669 TL'ye, kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

Bu sebeple, TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolar açısından gerçek yatırılan sermaye olan Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sırasıyla 24.000.000 TL ve 56.000.000 TL olan ödenmiş sermayelerinin birleşme sonrası bilançoda toplamda 80.000.000 TL tutarında sermaye olarak görünmesini teminen; SPK'nın finansal tablo sunum gereklilikleri açısından yukarıda açıklandığı gibi kaydı olarak yer alan 886.601.669 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeyi, TMS hükümlerine uygun olmak üzere düzelterek bir biçimde "Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı" kullanılarak 806.601.669 TL çıkarılmış sermayeden tenzil edilmiş olup, söz konusu tutar bir zarar sonucu oluşmamış, Grup'un 2011 yılı sonunda gerçekleştirdiği birleşme işlemi sonucunda muhasebesel olarak ortaya çıkmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir.

Grup'un sermaye düzeltme farkları 36.467 TL (31 Aralık 2013: 36.467 TL), paylara ilişkin primler 736.316 TL (31 Aralık 2013: 736.316 TL) olarak oluşmuştur.

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen paylara ilişkin imtiyazlara aşağıda yer verilmiştir:

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

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

a) Sermaye (devamı)

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

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

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

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yasal Yedekler	35.172.127	30.421.141
	<u>35.172.127</u>	<u>30.421.141</u>

c) Kar Dağıtımı:

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Şirket, 2014 yılı içerisinde 81.500.000 TL toplam temettü (1 tam TL nominale denk gelen hisse başına 0,09 TL temettü) dağıtmıştır.

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personele ödenecek ücretler	695.739	663.117
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	156.817	242.328
	<u>852.556</u>	<u>905.445</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	153.030	363.370
Kullanılmayan izin karşılığı	360.106	328.008
	<u>513.136</u>	<u>691.378</u>

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 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.438,22 TL (2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5 enflasyon ve %9 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,57). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %92,22 (2013: % 93,33) olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2014: 3.438,22 TL).

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2014	1 Ocak-31 Aralık 2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	363.370	220.454
Aktüeryal kazanç	(7.474)	(18.034)
Hizmet maliyeti	320.970	207.506
Faiz maliyeti	13.843	9.269
Ödenen kıdem tazminatları	(537.679)	(55.825)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>153.030</u>	<u>363.370</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<u>Konut ve ofis satışları:</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Akasya Kent Etabı Konut Satışları	403.286.200	-
Ofis Satışları	100.529.878	-
Akasya Kuru Etabı Konut Satışları	617.049	792.079
Akasya Göl Etabı Konut Satışları	1.132.082	1.135.574
Yönetim Hizmet Gelirleri	1.382.462	-
Satış iskontoları(-)	(59.116.368)	(145.475)
Satışlardan iadeler (-)	-	(637.145)
	<u>447.831.303</u>	<u>1.145.033</u>

<u>Kira gelirleri:</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Akasya AVM kira gelirleri	97.936.353	-
Rozi Kağıt Fabrikası	4.115.978	3.750.368
Fecir İş Merkezi	711.370	1.850.137
Akasya AVM katkı payı gelirleri	2.060.082	-
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Altunizade	367.722	1.063.043
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Antalya	159.860	473.557
Mecidiyeköy İş Merkezi	150.248	136.377
Sosyal Tesis	289.468	-
Satış iskontoları (-)	(152.081)	-
Satışlardan iadeler (-)	(915.092)	-
	<u>104.723.908</u>	<u>7.273.482</u>
	<u>552.555.211</u>	<u>8.418.515</u>

<u>Satışların maliyeti</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Akasya Kent Etabı taşeron giderleri	(211.691.373)	-
Akasya Göl Etabı taşeron giderleri	(84.051)	(84.051)
Akasya Kuru Etabı taşeron giderleri	(22.424)	-
Satılan ticari mallar maliyeti	(211.797.848)	(84.051)
Verilen hizmet maliyeti	(44.020.627)	(1.079.245)
	<u>(255.818.475)</u>	<u>(1.163.296)</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Pazarlama giderleri (-)	20.100.116	4.458.200
Genel yönetim giderleri (-)	9.903.911	11.038.293
	<u>30.004.027</u>	<u>15.496.493</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Pazarlama Giderleri Detayı		
Reklam ve tanıtım giderleri	10.801.543	2.041.682
Danışmanlık giderleri	2.282.143	282.216
Personel giderleri	1.259.554	668.946
Dışarıdan alınan taşeron hizmetleri	4.452.638	403.141
Temsil ağırlama gideri	444.065	184.789
Amortisman giderleri	299.726	251.579
Kırtasiye ve sarf malzemeleri giderleri	134.297	107.111
Ulaşım giderleri	131.264	96.841
Noter tescil giderleri	37.733	107.100
Kira giderleri	123.391	152.144
Bakım onarım giderleri	1.058	27.556
Elektrik,su,gaz giderleri	730	13.792
İkramiye giderleri	94.370	-
Kargo giderleri	-	22.524
Vergi, resim ve harçlar	-	7.552
Sigorta giderleri	-	85.504
Diğer	37.604	5.723
	<u>20.100.116</u>	<u>4.458.200</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Genel Yönetim Giderleri Detayı		
Vergi, resim ve harçlar (*)	3.975.089	6.433.788
Personel giderleri	2.315.785	1.991.897
Yardım ve bağışlar	1.000.200	198.575
Amortisman giderleri	1.345.407	1.064.894
Danışmanlık giderleri	636.601	937.977
SPK harçları	232.733	221.650
Ulaşım giderleri	104.501	134.278
Diğer	293.595	55.234
	<u>9.903.911</u>	<u>11.038.293</u>

(*) Vergi, resim ve harçlar satılan ve cari dönemde tapu devri yapılan ve teslimi yapıp tapu devri yapılmayan konutlara ilişkin karşılık ayrılan tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	853.969.611	4.291.979
Vade farkı gelirleri (*)	7.407.631	1.949.996
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	290.784	50.295
Konusu kalmayan karşılık	277.865	198.988
Hurda satış geliri	184.535	210.750
Kira gelirleri	63.176	122.489
Hasar tazminat geliri	266.311	3.815
Ceza gelirleri	-	211.028
Diğer gelir ve karlar	535.416	528.432
	<u>862.995.329</u>	<u>7.567.772</u>

(*) Müşteri ile yapılan satışlar, TÜFE faiz içermekte olup, alınan tutarlar bahse konu vade farklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Kesin hesap maliyeti(*)	(1.570.970)	(2.394.005)
Şüpheli alacak karşılık gideri	(2.059.312)	(355.845)
Giderleştirilen okul maliyeti (**)	(6.011.600)	(220.215)
Diğer gider ve zararlar	(364.014)	(39.773)
	<u>(10.005.896)</u>	<u>(3.009.838)</u>

(*) Söz konusu maliyet, daha önce yapımı tamamlanmış ve müşterilere teslim edilmiş konutlara ilişkin daha sonradan ortaya çıkan tamir, bakım ve onarım maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**)Şirket, maliki bulunduğu ve üzerinde okul binası bulunan gayrimenkulünü Boğaziçi Vakfı'na hibe suretiyle tapuda devir etmiştir. Geçmiş dönem finansal tablolarda giderleştirilen maliyet tutarı ise 10.251.483 TL'dir

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Banka mevduatı faiz geliri	2.638.358	6.468.332
Banka mevduatı kur farkı geliri	5.792.144	6.673.913
	<u>8.430.502</u>	<u>13.142.245</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kur farkı geliri	13.538.454	182.561
	<u>13.538.454</u>	<u>182.561</u>

26. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kur farkı giderleri	(57.047.274)	(52.184.156)
Kısa vadeli borçlanma giderleri	(27.084.340)	(43.971)
Eksi: Yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetine dahil edilen tutar (-)	3.105.367	26.778.893
	<u>(81.026.247)</u>	<u>(25.449.234)</u>

27. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

Bilanço tarihi itibarıyla Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar	<u>227.299</u>	<u>970.627</u>
Peşin ödenen diğer vergi ve fonlar	227.299	970.627
	<u>227.299</u>	<u>970.627</u>
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	160.492	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(77.406)	-
	<u>83.086</u>	<u>-</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Vergi gideri / (geliri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	160.492	-
Ertelenmiş vergi geliri	(23.618)	-
Toplam vergi gideri / (geliri)	136.874	-

Kurumlar Vergisi

Şirket'in bağlı ortaklığı, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in bağlı ortaklığının cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kurumlar Vergisi

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2014 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2013: %20).

Ertelenmiş Vergi:

Şirket'in bağlı ortaklığının, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2013: %20).

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Kıdem tazminatı karşılıkları	(13.270)	-
Kullanılmamış izin karşılıkları	(10.348)	-
	<u>(23.618)</u>	<u>-</u>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	23.618	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>23.618</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	1.060.664.851	(15.807.768)
Gelir vergisi oranı %20 (2013: %20)	(212.132.970)	3.161.554
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler/(giderler)	211.996.690	(3.161.554)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(594)	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(136.874)</u>	<u>-</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kar	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
1 tam TL nominale denk gelen hisse sayısı	886.601.669	886.601.669
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı /(zararı)	1.060.527.977	(15.807.768)
Elde edilen hisse başına kazanç / (kayıp) (1 tam TL nominale denk gelen hisse başına tam TL)	1,196	(0,018)

30. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal yatırımlar</u>	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (*)	7.400.000	7.400.000
	<u>7.400.000</u>	<u>7.400.000</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 artırım kararı 19 Aralık 2011 tarihinde tescil, 23 Aralık 2011 tarihli ve 7968 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. 31 Aralık 2013 dönemi itibarıyla, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %10'luk payının bulunduğu Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. sermaye azaltımına gitmiştir. Bu sermaye azaltımı sonucu oluşan, Grup'un 7.000.000 TL lik alacağı tahsil edilmiştir. 31 Aralık 2014 itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin olarak değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
a) Banka Kredileri	465.812.663	325.034.449
b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Dipnot 13)	100.451.314	65.075
	<u>566.263.977</u>	<u>325.099.524</u>

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

a) Banka Kredileri:

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı	31 Aralık 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları (TL Karşılığı)	Libor + %3,5	35.688.573	430.124.090
		<u>35.688.573</u>	<u>430.124.090</u>

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	35.688.573	51.349.257
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	67.311.820	99.162.676
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	67.311.820	91.195.984
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	76.143.568	55.464.697
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	131.398.607	25.775.100
5 yıl ve daha uzun vadeli	87.958.275	2.086.735
	<u>465.812.663</u>	<u>325.034.449</u>

Aşağıda, Grup'un önemli banka kredileri özetlenmiştir:

a) Şirket 19 Ağustos 2014 tarihinde 1 yıl geri ödemesiz 4 yıl geri ödemeli 100.000.000 ABD Doları ve 1 yıl geri ödemesiz 7 Yıl geri ödemeli 100.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 200.000.000 ABD Doları Libor+%3,5 oranla HSBC PLC'den kredi kullanmış ve kullanılan bu krediyle daha önce 22 Haziran 2012 tarihinde yine HSBC Bank PLC'den kullanmış olduğu 100.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi ile 21 Mart 2013 tarihinde Asya Katılım Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 50.000.000 ABD Doları tutarındaki kredilerini kapatmıştır.

b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

Finansal kiralama işlemlerinden borçların detayına Not 13'te yer verilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. 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.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla özkaynakların borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
	<u>TL</u>	<u>TL</u>
Toplam Borçlar	611.564.473	775.061.292
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	14.748.788	66.880.588
Net Borç	596.815.685	708.180.704
Toplam Özkaynak	1.185.724.987	206.689.536
Özkaynak/borç oranı	<u>199%</u>	<u>29%</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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevdut
	Ticari Alacaklar	Diger Taraf	İlişkili Taraf	Diger Taraf	
31 Aralık 2014	İlişkili Taraf	Diger Taraf	İlişkili Taraf	Diger Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	757.161	65.848.992	9.069.938	569.115	14.735.948
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri	757.161	65.848.992	9.069.938	569.115	14.735.948
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net değer değeri	-	3.717.580	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net değer değeri	-	1.954.823	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değer değeri)	-	(1.954.823)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt değer değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2013	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	445.416	14.603.711	7.182.990	931.106	66.873.067
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş veya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değerleri	445.416	14.603.711	7.182.990	931.106	66.873.067
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net değerleri	-	1.703.231	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net değerleri	-	173.376	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değerleri)	-	(173.376)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt değerleri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, 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 sigortalanmaktadır.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite risk tablosu:

31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit				
		cıksılar toplamı (I+II+III+IV)	3 avdan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	465.812.663	468.255.017	-	33.980.656	345.474.016	88.800.345
Finansal kiralama yükümlülükleri	100.451.314	128.750.509	3.547.969	13.970.335	103.619.997	7.612.208
Ticari borçlar	5.847.765	5.847.765	5.847.765	-	-	-
Diğer borçlar	6.000.328	6.000.328	43.225	-	5.957.103	-
Toplam yükümlülük	578.112.070	608.853.619	9.438.959	47.950.991	455.051.116	96.412.553

31 Aralık 2013

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un 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 Grup'un 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	7.498.162	3.229.624	3.186
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.819.541	4.664.524	1.055
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	1.066.402	216.033	200.462
4. DÖNEN VARLIKLAR	19.384.105	8.110.181	204.703
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	171.310	70.000	3.186
8. DURAN VARLIKLAR	171.310	70.000	3.186
9. TOPLAM VARLIKLAR	19.555.415	8.180.181	207.889
10. Ticari Borçlar	559.140	213.991	22.305
11. Finansal Yükümlülükler	47.267.928	20.383.772	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	112.675	48.590	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	47.939.743	20.646.353	22.305
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	518.996.049	223.811.311	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	1.334.397	335.584	197.189
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	520.330.446	224.146.895	197.189
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	568.270.189	244.793.248	219.494
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(548.714.774)	(236.613.067)	(11.605)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(548.618.089)	(236.563.516)	(18.064)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	6.348.288	2.974.412	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	31.789.162	14.884.140	7.472
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	327.122	153.269	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	38.464.572	18.011.821	7.472
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	38.464.572	18.011.821	7.472
10. Ticari Borçlar	6.029.412	533.209	1.665.719
11. Finansal Yükümlülükler	51.414.331	24.089.552	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	57.443.743	24.622.761	1.665.719
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	273.685.193	128.231.829	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	283.702	132.925	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	273.968.895	128.364.754	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	331.412.638	152.987.515	1.665.719
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	(292.948.066)	(134.975.694)	(1.658.247)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(292.991.486)	(134.996.038)	(1.658.247)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riski yönetimi

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

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

31 Aralık 2014

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(54.856.714)	54.856.714
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(54.856.714)	54.856.714
Avro'nun TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(5.095)	5.095
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(5.095)	5.095
TOPLAM (3 + 6)	(54.861.809)	54.861.809

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(28.812.204)	28.812.204
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(28.812.204)	28.812.204
Avro'nun TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	(486.944)	486.944
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(486.944)	486.944
TOPLAM (3 + 6)	(29.299.148)	29.299.148

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	100.451.314	325.099.524
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	465.812.663	-

31 Aralık 2014 tarihinde USD para birimi cinsinden olan faiz %1 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, Grup'un net dönem karı 4.658.127 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2013: Şirket'in değişken faizli kredisi bulunmamaktadır).

32. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2014					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	14.748.788	-	-	14.748.788	33
Ticari alacaklar	65.848.992	-	-	65.848.992	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	757.161	-	-	757.161	5
Diğer finansal varlıklar	-	7.400.000	-	7.400.000	30
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	566.263.977	566.263.977	13-30
Ticari borçlar	-	-	4.518.300	4.518.300	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	1.329.465	1.329.465	5
Diğer yükümlülükler	-	-	6.000.328	6.000.328	7
31 Aralık 2013					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	66.880.588	-	-	66.880.588	33
Ticari alacaklar	14.603.711	-	-	14.603.711	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	445.416	-	-	445.416	5
Diğer finansal varlıklar	-	7.400.000	-	7.400.000	30
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	325.099.524	325.099.524	13-30
Ticari borçlar	-	-	13.490.482	13.490.482	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	1.732.184	1.732.184	5
Diğer yükümlülükler	-	-	14.655.605	14.655.605	7

(*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

34. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	12.840	7.521
Bankalardaki mevduat	14.735.948	66.873.067
- Vadesiz mevduat	295.908	453.250
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduat	14.440.040	66.419.817
	<u>14.748.788</u>	<u>66.880.588</u>

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Nakit ve nakit benzeri	14.748.788	66.880.588	86.142.936
Eksi: faiz tahakkuku	(27.440)	(136.047)	(313.531)
	<u>14.721.348</u>	<u>66.744.541</u>	<u>85.829.405</u>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Etkin faiz oranı	Vade tarihi	31 Aralık 2014
ABD Doları (TL Karşılığı)	% 2,36	5 Ocak 2014	10.833.663
Türk Lirası	% 9,21	2 Şubat 2015	3.606.377
			<u>14.440.040</u>

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

Nakit akış tablosunda, vadeli mevduat üzerindeki toplam 27.440 TL tutarındaki faiz gelir tahakkuku düşülerek gösterilmiştir (31 Aralık 2013: 136.047 TL).

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

35. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel)		İlgili Düzenleme	Cari		Önceki	
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			Dönem (TL)	Dönem (TL)	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(k)	14.748.788	66.880.588		
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.564.577.484	728.165.666		
C	İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	7.400.000	7.400.000		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.21	-	-		
	Diğer Varlıklar		210.563.188	179.304.574		
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.797.289.460	981.750.828		
E	Finansal Borçlar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	465.812.663	325.034.449		
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-		
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	100.451.314	65.075		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-		
I	Özkaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.185.724.987	206.689.536		
D	Diğer Kaynaklar		45.300.496	449.961.768		
	Toplam Kaynaklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.797.289.460	981.750.828		
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari		Cari	
			Dönem (TL)	Dönem (TL)	Dönem (TL)	Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık		-	-		
A2	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-		
A3	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.735.948	66.873.067		
B1	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-		
B2	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-		
C1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-		
C2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-		
J	Yabancı İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(3)	-	-		
K	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.532.500	3.000.000		
	Gayrinakdi Krediler		-	-		
	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-		

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

35. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

sp	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (%)	Önceki Dönem (%)	Asgari/Azami Oran
1	Uzerinde Proje Gelistirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	87%	74%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(k)	1%	8%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşçimceci Şirkete İştirak	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(3)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31/(1)	48%	159%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1%	7%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	0%	0%	≤ %10

