



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01/01/2012-31/03/2012 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- SAF GYO A.Ş. HAKKINDA

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

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

SAF GYO A.Ş.

Misyonu

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

Vizyonu

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

II- SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından, diğer adaylar ise B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı (31 Mart 2012)

Yıldız Holding A.Ş.	• %24,10
Ali Raif Dinçkök	• %9,37
Ömer Dinçkök	• %7,03
Sinpaş GYO A.Ş.	• %6,93
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	• %6,79
Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	• %6,56
AGE Investment Holding B.V.	• %6,09
Rıfat Hasan	• %5,06
Diğer	• %28,07

Şirketin 886.601.669-TL tutarında ki ödenmiş sermayesinde % 24,10 ile en büyük tüzel kişi ortak Yıldız Holding A.Ş. dir. Ortaklık yapısında dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Yönetim kurulu

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetim kurulu 12 üyeden oluşmaktadır. yönetim kurulu, gayrimenkul yatırım ortaklığı mevzuatında belirtilen özellikli kararlar hariç olmak üzere en az 11 yönetim kurulu üyesinin hazır bulunması ile toplanmakta ve yine en az 11 yönetim kurulu üyesinin olumlu oyu ile karar almaktadır. Yönetim kurulu üyeleri 30.10.2011 tarihinde yapılan genel kurul ile bir yıl süre için seçilmişlerdir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

YK Üye Adı	Sermayede ki Pay Oranı	Sermayede ki Pay Tutarı	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	0,42%	3.734.427	Yönetim Kurulu Başkanı	31.10.2011	1 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	2,36%	20.931.162	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	31.10.2011	1 Yıl
Murat ÜLKER	0,58%	5.174.811	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Rıfat HASAN	5,06%	44.852.490	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Mahmut Sefa ÇELİK	0,00%	-	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	0,00%	-	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	0,94%	8.306.017	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Özlem ATAÜNAL	0,00%	-	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Osman BAYDOĞAN	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
Mahmut Mahir KUŞÇULU	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
Sabi RUSO	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
Güner ÖZTEK	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
TOPLAM	9,36%	82.998.907			

III- PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Mehmet Topak - Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi

Email: mehmet.topak@safgyo.com

Tel: 0216-428 31 32

Fax: 0216-340 69 96

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin esas itibarıyla;

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

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

- Genel Kurul Toplantısı'nın yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama,
- Genel Kurul Toplantısı'nda, Pay Sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlama,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların Pay Sahiplerine yollanmasını sağlama,
- Mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izleme görevlerini yerine getirmek üzere faaliyet göstermektedir.

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

IV- KOMİTELER

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi'nde Sabi RUSO, Osman BAYDOĞAN ve Halil Cem KARAKAŞ yer almaktadır. Komiteler ara hesap dönemi ve hesap dönemi sonunda Şirket'in mali tablolarının gerçeğe aykırı bir açıklama içerip içermediğini incelemekte her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasından sorumlu olmakla birlikte SPK kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan faaliyetleri amaç edinmiştir. Komite üyeleri, icrada görev almamaktadır. Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Mahmut Mahir KUŞÇULU, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliklerine Güner ÖZTEK ve Mehmet TOPAK atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komite üyeleri

Denetim Komitesi	
Üye Adı	Görevi
Sabi RUSO	Bağımsız YK Üyesi
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız YK Üyesi
Halil Cem KARAKAŞ	Denetim Komitesi Üyesi

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi	
Üye Adı	Görevi
Mahmut Mahir KUŞÇULU	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Güner ÖZTEK	Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TOPAK	Komite Üyesi

V-KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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

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

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yönetim kurulu 2011 faaliyet dönemi kararının dağıtılması ile ilgili olarak aşağıda ki kararı almıştır.

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

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

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

VI- 1 OCAK 2012 – 31 MART 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

2012 yılına felaket senaryoları ile başlayan global ekonomi, Avrupa Merkez Bankası'nın Euro bölgesi bankalarını fonlayarak borç ödeme krizinin bankacılık sistemine yayılmasını önlemesi, kamu borcu yapılandırması ile Yunanistan'ın düzensiz iflastan kurtarılması ve FED'in üçüncü parasal genişlemeye yeşil ışık yakan açıklamaları küresel risk iştahını artırarak yılın ilk çeyreğinde gelişmekte olan ekonomilere para girişini hızlandırdı. Küresel ekonomide artan likidite ve ABD ile Almanya'dan gelen güçlü ekonomik veriler yatırımcıların güvenli liman olarak nitelendirdikleri Alman ve Amerikan tahvil piyasalarına yönelmelerine neden olurken, 10 yıllık Alman ve ABD tahvillerinde getirinin %2 seviyesinin altına gerilemesi ve enflasyon tehdidinin gün yüzüne çıkmasıyla güvenli limanların cazibesini kaybetmesi artan risk iştahıyla birlikte yatırımcıları riskli varlıklara yönlendirdi. Bu gelişmelerin yanı sıra 2012 1. Çeyrekte ABD'de açıklanan verilerin ABD ekonomisinde büyümenin ivme kazandığı sinyallerini verdi. Özellikle istihdam piyasasındaki düzelmelerin konut piyasasına istikrar kazandıracığı beklentilerinin artması ekonomiyi desteklemeye devam etti. 2010 yılında ABD'de başlayan ve hali hazırda devam eden konut verilerindeki toparlanma eğilimi devam etse de henüz yeterince güçlü bir boyuta ulaşmamıştır. 2011 sonu ve 2012'nin ilk çeyreğinde tüm ekonomik gelişmelerin önüne çıkan konu ise Batı – İran gerginliği ve Hürmüz Boğazı'ndaki petrol sevkiyatının İran tarafından engellenebileceği açıklamaları oldu. Petrol fiyatındaki her 10\$'lık artış o yıl için küresel büyümeyi %0,2 puan düşürmektedir. Net petrol ithalatçısı ülkelerde ise takip eden yılda ekonomik büyümeye etkisi %0,5 puana kadar düşürmektedir. Petrol fiyatlarının 2012 yılında kalıcı olarak 25 dolar artış göstermesi Türkiye ve ABD gibi ülkelerde büyümenin 2012 yılında %0,5, 2013 yılında ise %1,25 düşmesi anlamına gelmektedir. 2008 krizinin ardında, Euro bölgesi kriziyle sarsılan ve yeni yeni toparlanmaya çalışan küresel ekonominin petrol fiyatlarındaki hızlı yükselişle başa çıkması çok zor olabilir. Genel yorum "yeni Yunanistan petrol" şeklinde olmaya devam edecek. Yani küresel ekonomi için en büyük sıkıntı artan petrol fiyatları ile tüketicinin sıkıntıya girmesi ve ekonomileri boğması olarak gösterilebilir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Dünya Konut Piyasası:

Dünya genelinde iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve büyümeye ilişkin ortaya çıkan endişelere bağlı olarak yılın ikinci yarısında ticari gayrimenkul piyasası zayıflarken yılı durağan kapatmıştır. Gelişen ülkelerde de hem ekonomik yavaşlama hem de gayrimenkul balonlarının oluşmasını engellemeye yönelik uygulanan politikalar ile ticari gayrimenkul sektöründeki büyüme sınırlanmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe kiralama talebi yavaşlarken, yeni arzların genişlemesi de etkilenmektedir. Ticari gayrimenkul piyasasında fiyatlar durağanlaşırken, sınır ötesi satın alımlarda da risk iştahı yılı zayıf kapatmaktadır.

ABD’de ticari gayrimenkul fiyatları 2011 yılının ikinci yarısında başladığı artış eğilimini sürdürmektedir. Yılın ilk çeyreğinde ticari gayrimenkul fiyatlarının arttığı gözlemlenirken, ABD ekonomisinde göreceli toparlanma ve reel kesimin beklentilerindeki artış ticari gayrimenkul talebine ve fiyatlarına da olumlu yansımaktadır. Yine de, Euro bölgesinde borç ödeme sorununun bir türlü çözüme kavuşturulamaması ve son iki çeyrekte negatif büyüme gerçekleştiren İspanya ekonomisinin resesyona girmesi küresel büyümenin ivme kaybedeceği endişelerini gündeme getirmektedir.

Türkiye Konut Piyasası:

2011 yılında alınan konut yapı ruhsatları sayısı her çeyrek dönem bir öncekine göre artarak yılı toplam 642.972 adet alınan ruhsat ile kapatmaktadır. Alınan konut ruhsat sayıları yılın ilk çeyreğinde zayıf kaldıktan sonra ilerleyen çeyreklerde artış eğilimine girmiştir. Yılın son çeyreğinde 215.438 adet konut yapı ruhsatı alınmıştır.

- Konut satış adetleri ise 2010 yılının üzerinde gelişirken, sözleşmeli satışlar hariç olmak üzere 419.000 adet tapu devri gerçekleşmiştir.

- İstanbul, İzmir ve Ankara dışındaki iller, % 58.3 ile konut satışlarındaki paylarını arttırmaya devam etti.

- Ticari gayrimenkulde yabancı girişindeki artış da dikkat çekti. Türkiye’de yabancıların sahip veya ortak oldukları AVM sayısı 69’a yükselirken, bu AVM’lerin kiralanabilir alan metrekare büyüklüğü ise 2.417.657 metrekareye çıktı.

- Gerçekleşen toplam inşaat yatırımlarının büyüklüğü de, sektörün Türkiye ekonomisindeki itici gücünü ortaya koydu. Toplamda 118 milyar TL ile tarihi bir rakama ulaşan toplam inşaat yatırımlarında; kamu sektörü 41,5 milyar TL’lik harcama gerçekleştirdi. Özel sektör ise 76.5 milyar TL’lik toplam inşaat harcamaları ile rekor kırdı. İnşaat sektörünün 2011’de Türkiye ekonomisine katkısı, yaklaşık 300 milyar TL oldu.

- 2011’de yapı ruhsatı alan yapıların yüzölçümü yüzde 30,8 gibi yüksek bir oranda geriledi. Buna karşın yapı kullanma izin belgesi alan yapıların yüzölçümünün yüzde 23,4 oranında arttı. Bu durum yeni bina inşa etme isteğinin önemli ölçüde azaldığını, buna karşın sektörde ki payı yüzde 60’lara ulaşan konut alanında mevcut stokların eritilmesi sürecinin hızlanarak devam ettiğini gösteriyor.

- 2011 yılının 12 ayında, bir önceki yılın 12 ayına göre, belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 30,8, bina sayısı yüzde 29, daire sayısı yüzde 21,7, değeri ise yüzde 29,6 düştü.

Geçen yıl, yapı ruhsatına göre, yapıların yüzölçümü 123 milyon 639 bin 732 metrekare oldu. Bunun 73 milyon 304 bin 943 metrekaresi (yüzde 59,3) konut, 29 milyon 878 bin 273 metrekaresi (yüzde 24,2) konut dışı ve 20 milyon 456 bin 516 metrekaresi (yüzde 16,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. 2011 yılının on iki ayında bir önceki yılın on iki ayına göre, belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü yüzde 23,4, bina sayısında yüzde 18,6, değeri ise yüzde 40,9, daire sayısı yüzde 28 oranında arttı. 2011’de Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, yapıların yüzölçümü 105 milyon 402 bin 979 metrekare oldu. Bunun 65 milyon 768 bin 222 metrekaresini

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

(yüzde 62,4) konut, 25 milyon 377 bin 487 metrekaresini (yüzde 24,1) konut dışı ve 14 milyon 257 bin 270 metrekaresini de (yüzde 13,5) ise ortak kullanım alanları oluşturdu.

Geçen yıl belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen konut sayısı bir önceki yıla göre yüzde 30'a yakın gerilese de rakamlar son on yıl itibariyle 2010'dan sonraki en yüksek düzeye ulaştı. 2011'de yapı kullanma izin belgesi verilen konut sayısı da son on yılın en yüksek düzeyini göstermesi açısından önemli bir gösterge niteliğindedir.

Bina inşaat maliyetleri geçen sene bir önceki yıla oranla yüzde 12,41 arttı. 2005=100 Temel Yıllı Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2011 yılı dördüncü döneminde, toplamda bir önceki döneme göre yüzde 0,91, bir önceki yılın aynı dönemine göre de yüzde 13,79, dört dönem ortalamalara göre yüzde 12,41 yükseldi.

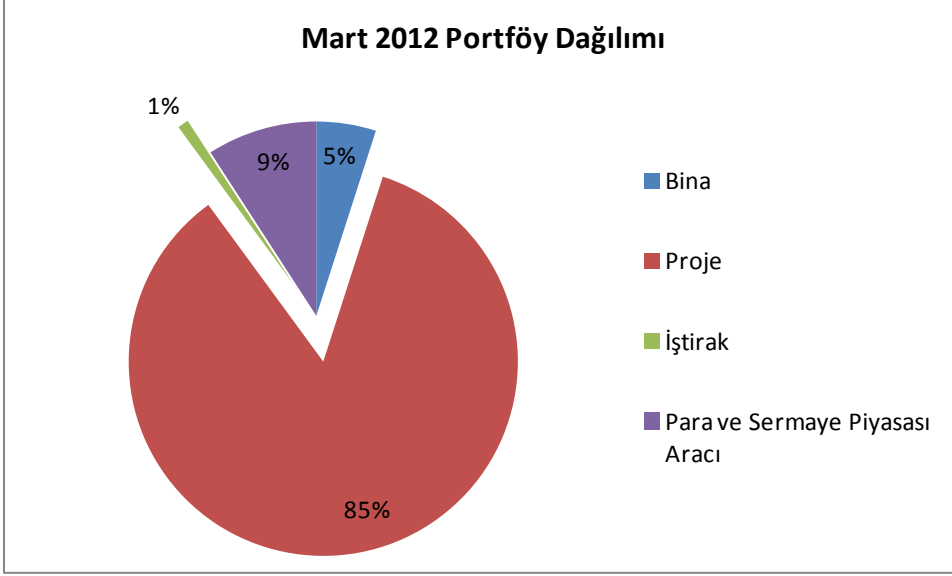
2011 yılı dördüncü döneminde bir önceki döneme göre işçilik endeksi yüzde 0,46, malzeme endeksi ise yüzde 1,04, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise işçilik endeksi yüzde 6,24, malzeme endeksi ise yüzde 16,13 arttı.

VII- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

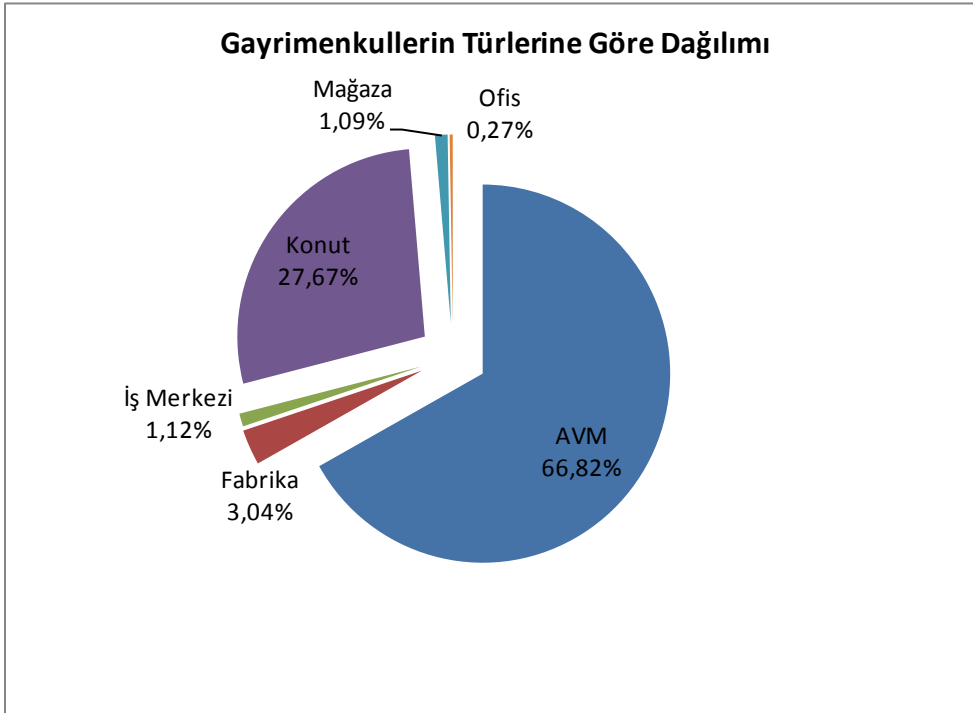
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, mevduat ve iştiraklerden oluşmaktadır. 31.03.2012 tarihi itibari ile şirketin sahip olduğu portföyün toplam değeri 1.557.097.411TL dir. Yıllar itibari ile şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Portföy Dağılımı (TL)	2009	2010	2011	Mart 2012
Arsa	20.880.000			
Bina	88.715.000	91.470.487	77.138.500	75.507.000
Fabrika	55.540.000	57.455.000	42.545.000	42.545.000
İş Merkezi	14.305.000	14.320.487	15.640.000	14.008.500
Mağaza	13.960.000	14.515.000	15.215.000	15.215.000
Ofis	4.910.000	5.180.000	3.738.500	3.738.500
Proje			1.324.136.710	1.324.136.710
AVM			936.338.281	936.338.281
Konut			387.798.429	387.798.429
İştirak	2.386.428	3.600.000	14.400.000	14.400.000
Para ve Sermaye Piyasası Aracı	7.985.461	8.124.156	125.395.000	143.053.701
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	119.966.889	103.194.643	1.541.070.210	1.557.097.411

Toplam Portföy içerisinde ki varlıkların dağılımına bakıldığında yaklaşık 1.3 milyar TL ile gayrimenkul projelerinin % 85 oran ile önemli bir yer tutmaktadır. Dağılım içerisinde gayrimenkul projelerini % 5 ile binalar, % 1 ile iştirakler ve % 9 para ve sermaye piyasası araçları izlemektedir.



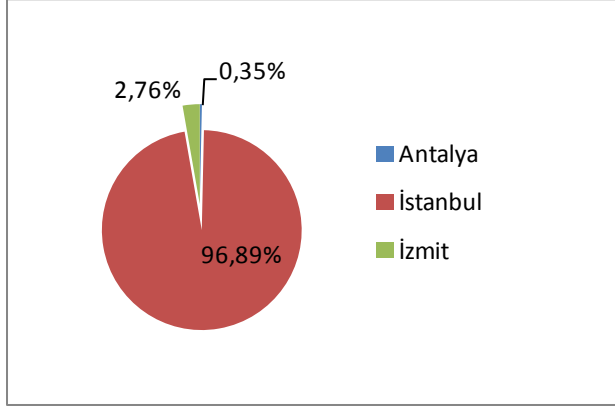
1.55 milyar TL değere sahip portföy içerisinde halen yapımı devam eden alışveriş merkezi ve konut projesi yaklaşık % 85 ile en büyük paya sahiptir.



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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Portföyün Coğrafi Dağılımı



Saf GYO A.Ş. Kira Gelirleri

Portföy Dağılımı	Tür	Alt Tür	PAZAR DEĞERİ	Ekspertiz Kira Değeri	Fiili Kira Değeri	Kira Gelirlerinin Dağılımı
			Aralık 2011 Ekspertiz Değeri	(Aralık 2011)	Mart 2012	
Rozi Fabrika Binası	Bina	Fabrika	42.545.000	305.000	376.283	59%
Mecidiyeköy İşmerkezi	Bina	Ofis	2.107.000	13.100	14.006	2%
Antalya BTM	Bina	Mağaza	5.335.000	34.000	35.156	6%
Altunizade BTM	Bina	Mağaza	9.880.000	76.000	78.218	12%
Fecir İş Merkezi	Bina	İş Merkezi	15.640.000	128.934	133.234	21%
TOPLAM			75.507.000,00	557.034,00	636.897,01	100%

Kira geliri elde edilen gayrimenkullerden Rozi Fabrika Binası'nın ve Mecidiyeköy İşmerkezi'nde yer alan bağımsız bölümlerin kira sözleşmeleri USD cinsinden diğer gayrimenkullerin kira sözleşmeleri Türk Lirası cinsinden düzenlenmiştir. Aralık 2011 kira ekspertiz değeri Aralık 2011 döneminde yapılan ekspertiz raporu aylık kira rakamlarını göstermektedir. Mart 2012 fiili kira değerleri aylık fiili tahsil edilen KDV hariç kira değerlerini göstermektedir. Tabloda yer alan rakamlar KDV hariç rakamlardır.

Saf GYO A.Ş. Projeler

İsmi İstanbul Acıbadem'den alan Akasya Acıbadem projesinde yer alan Akasya Göl ve Akasya Kuru projeleri 2011 yılı içerisinde tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Projenin son etapları olan Akasya Kent Konut Projesi'nin ve Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi'nin inşası devam etmektedir. Akasya Kent Konut etabı 75.478 m2 inşaat alanı ve 68.604 m2 satılabilir alana sahip toplam 456 adet konuttan oluşmaktadır. 2013 yılının Eylül ayında teslim edilmesi planlanan Akasya Kent Konut Projesi'nde satışların yaklaşık %82 si tamamlanmıştır. 336.000 m2 inşaat alanına, 81.000 m2 kiralanabilir alana sahip ve yıllık tahmini net 45 milyon USD kira geliri beklenen Akasya Acıbadem AVM'nin 2013 yılının ikinci çeyreğinde açılması planlanmaktadır. İstanbul Anadolu Yakası, Akasya Acıbadem AVM ile birlikte en büyük AVM sine sahip olacaktır.

SAF GYO A.Ş. PROJELER		İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir / Kiralanabilir Alan (m2)	Bağımsız Bölüm Sayısı (Adet)	Yatırım Tutarı (31.03.2012) TL	Tamamlanması İçin Gereken Yatırım Tutarı (TL)	Tamamlanma Oranı	Toplam Yatırım Tutarı (TL)
Kent Etabı	Konut	72.181	68.604	458	13.350.000	120.150.000	10,00%	133.500.000
AVM Etabı	AVM	324.459	80.823	471	117.711.600	230.441.649	33,81%	348.153.249

Rakamlar Türk Lirası cinsinden olup KDV hariçtir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Nakit ve Nakit Benzeri Varlıklar

Nakit ve Nakit Benzeri Varlıkların Dağılımı 31.03.2012		
Kasa	147.134	0,10%
Bankalardaki Mevduat	143.094.595	99,90%
Vadesiz Mevduatlar	40.894	0,03%
Vadeli Mevduatlar	143.053.701	99,87%
TOPLAM	143.241.729	100,00%

31.03.2012 tarihi itibari ile nakit ve nakit benzeri varlıkların %99,87 'lik bölümü vadeli mevduatlarda değerlendirilmektedir.

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Ottoman Gayrimenkul 12 Eylül 2007 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan, 774 ada ve 52 parsel numaralı 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. Söz konusu arsa imar uygulamaları sonrası 774 ada ve 57 parsel olarak numaralandırılmış olup, 13.534 m² olarak tescil edilmiştir. Marmara Denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından proje tasarım geliştirme faaliyetleri 2010 yılı içerisinde tamamlanmış ve Ekim 2010 yılında Yapı Ruhsatı alınmıştır. Arsa üzerinde geliştirilen Ottomare Suites projesi 38.219 m²'lik satılabilir alana sahip 355 üniteden oluşmaktadır. Projenin ön satışına 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış ve satışlar %86 oranında tamamlanmıştır.

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

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

VIII- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Saf GYO A.Ş. hisseleri Ocak-Mart 2012 döneminde 2011 yılının aynı dönemine göre günlük ortalama işlem hacmi % 177 artış ile 4.583 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kapanış fiyatında ki değişim ise bir önceki yılın Ocak-Mart 2011 dönemine göre %53 artarak 1,36 TL olarak gerçekleşmiştir.

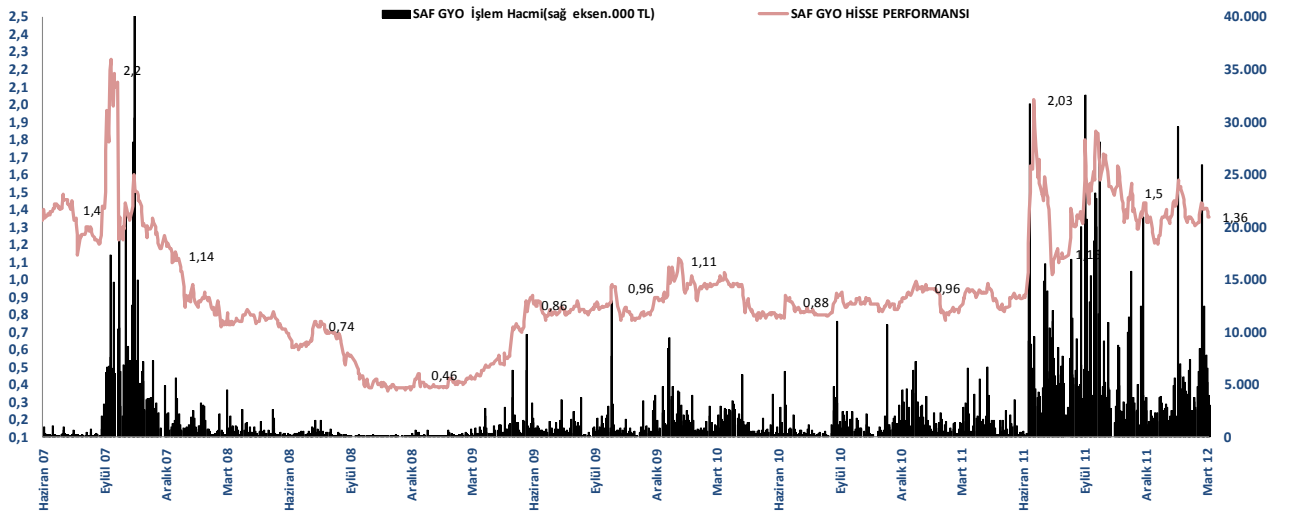
SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Bin TL)	Kapanış Fiyatı	Günlük Ort İşlem Hacmine Göre Değişim	Kapanış Fiyatına Göre Değişim
Ocak-Mart 2010	1.889,00	0,99		
Ocak-Mart 2011	1.657,00	0,89	-12%	-10%
Ocak-Mart 2012	4.583,44	1,36	177%	53%

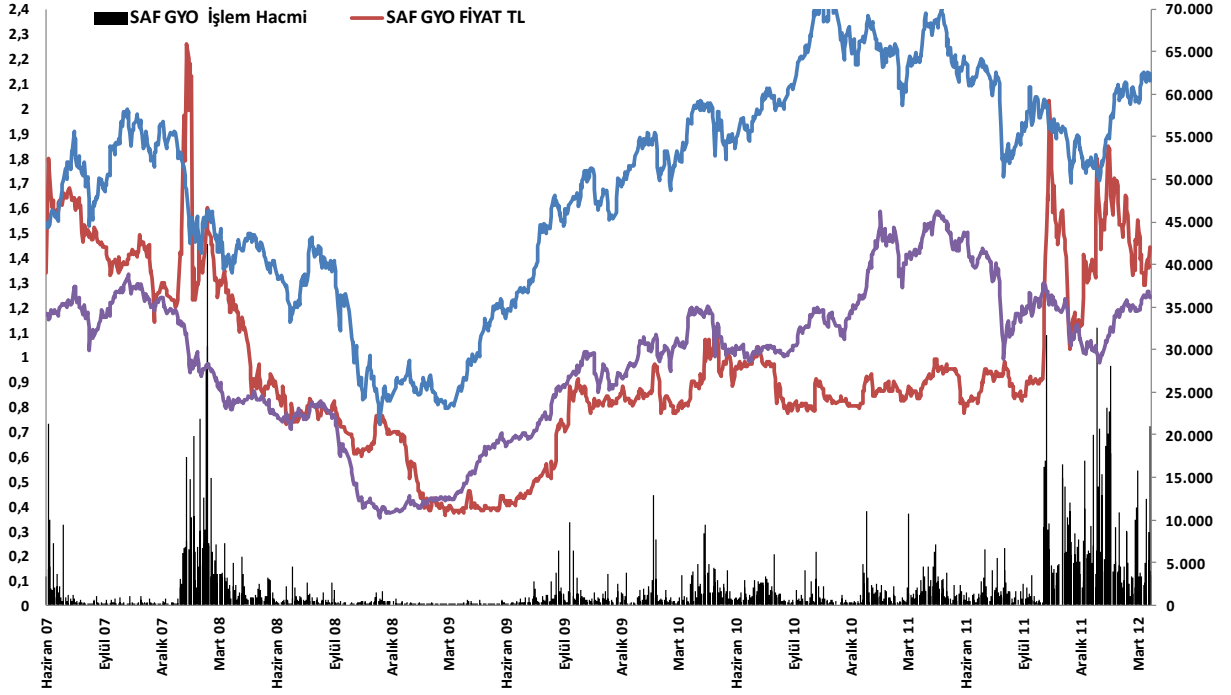
İMKB 100, İMKB 50, İMKB 30 ve İMKB GMYO endeks getirileri ile Saf GYO A.Ş. İMKB hisse getirileri dönemler itibari ile karşılaştırıldığında Saf GYO A.Ş. uzun dönem hisse getirisinin endeksin üzerinde olduğu görülmektedir.

ENDEKS GETİRİ KARŞILAŞTIRMALI SAF GYO A.Ş. HİSSE PERFORMANSI									
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.03.2012	2012 I.Çeyrek Performans	15 Aylık Performans	27 Aylık Performans	39 Aylık Performans
SAF GYO	0,43	0,88	0,89	1,33	1,36	2%	53%	55%	216%
XU100	26.864	52.825	66.004	51.267	62.423	22%	-5%	18%	132%
XU50	26.931	52.536	64.936	49.820	60.705	22%	-7%	16%	125%
XU30	35.002	66.992	81.338	61.698	75.712	23%	-7%	13%	116%
XGMYO	11.865	28.240	36.063	29.849	36.252	21%	1%	28%	206%

Şirketimizin hisse senedi 31.03.2012 tarihi itibari ile 31.12.2011 kapanışına göre %2, 31.12.2010 kapanışına göre %53, 31.12.2009 kapanışına göre %55 ve 2008 kapanışına göre % 216 değer kazanmıştır.



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu



İMKB Piyasa Değerine Göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	Hisse Fiyatı		Piyasa Değeri		Piyasa Değer Değişimi
	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012
EMLAK KONUT GYO	2,32	1,95	5.800.000.000	4.875.000.000	19%
SAF GYO	1,36	1,33	1.205.778.270	1.179.180.220	2%
TORUNLAR GYO	5,38	3,97	1.205.120.000	889.280.000	36%
AKMERKEZ GYO	25,90	16,90	965.137.600	629.761.600	53%
SINPAS GYO	1,35	0,99	810.000.000	594.000.000	36%
IS GYO	1,19	1,00	714.000.000	600.000.000	19%
VAKIF GYO	4,56	2,33	456.000.000	233.000.000	96%
DİĞER GYO'LAR	3,48	2,34	2.626.523.284	1.840.633.257	43%
TOPLAM			13.782.559.154	10.840.855.077	27%

IX- MALİ TABLOLAR

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

31.03.2012 tarihi itibari ile Saf GYO A.Ş. aktif toplamı 31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre %6 azalarak 888.430.358 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2011 tarihli mali tablo verilerine göre 31.03.2012 tarihi itibari ile şirketin dönen varlıkları %14 oranında azalmış, duran varlıkları % 8 oranında artmıştır. 31.12.2011 dönemine göre döviz kurunda meydana gelen azalma ve Akasya

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Acıbadem Projesi Kent ve AVM etabı için yapılan yatırım harcamaları aktif toplamında ve özellikle dönen varlıklarda azalmaya neden olmuştur. Özkaynakların aktif toplamına oranı %48, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %52'dur. 31.12.2011 tarihine göre şirketin kısa vadeli borçları %24 oranında azalırken uzun vadeli borçları % 8 oranında artmıştır. 31.12.2011 dönemine göre şirketin toplam borçlarında % 9 oranında bir azalma olmuştur.

SAF GYO A.Ş. 31.03.2012 BİLANÇO

	<u>31 Mart 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	517.435.908	603.443.222
Nakit ve nakit benzerleri	143.241.729	213.342.342
Ticari alacaklar	43.232.013	40.060.822
- Diğer ticari alacaklar	42.707.426	39.723.243
- İlişkili taraflardan alacaklar	524.587	337.579
Diğer alacaklar	157.449.166	178.300.868
- Diğer alacaklar	2.847.482	2.371.034
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	154.601.684	175.929.834
Stoklar	32.435.749	29.152.194
Diğer dönen varlıklar	141.077.251	142.586.996
DURAN VARLIKLAR	370.994.450	344.251.408
Finansal varlıklar	14.400.000	14.400.000
- Satılmaya hazır finansal varlıklar	14.400.000	14.400.000
Ticari Alacaklar	689.193	3.373.258
- Diğer ticari alacaklar	689.193	3.373.258
- İlişkili taraflardan alacaklar	-	-
Diğer Alacaklar	3.474.422	3.777.895
- Diğer alacaklar	3.474.422	3.777.895
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	319.048.632	286.282.836
Maddi duran varlıklar	5.698.991	5.650.645
Maddi olmayan duran varlıklar	43.987	55.297
Ertelenmiş vergi aktifi	-	-
Diğer duran varlıklar	27.639.225	30.711.477
TOPLAM VARLIKLAR	888.430.358	947.694.630

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

	<u>31 Mart 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	200.426.804	265.418.610
Finansal borçlar	187.157.895	223.973.180
İlişkili taraflara finansal borçlar	443.334	9.777.343
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	443.334	9.777.343
Ticari borçlar	10.027.316	22.057.240
- Diğer ticari borçlar	9.545.266	21.882.988
- İlişkili taraflara ticari borçlar	482.050	174.252
Dönem karı vergi ve yasal yükümlülük karşılıkları	-	3.214.191
Diğer borçlar	1.061.863	2.298.016
- Diğer borçlar	1.061.863	2.218.066
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	79.950
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	84.164	34.290
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.652.232	4.064.350
- İlişkili taraflara kısa vadeli diğer yükümlü	447.378	447.243
- Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.204.854	3.617.107
Uzun Vadeli Yükümlülükler	265.844.897	245.254.576
Finansal borçlar	-	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	670.104	713.948
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	670.104	713.948
Diğer borçlar	2.928.357	2.325.949
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	158.571	136.608
- Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	262.087.865	242.078.071
- İlişkili taraflara uzun vadeli diğer yükümlü	19.943.350	16.516.827
- Diğer uzun vadeli yükümlülükler	242.144.515	225.561.244
Özkaynaklar	422.158.657	437.021.444
Ödenmiş sermaye	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkeştirme Farkları	-806.601.669	-806.601.669
Öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları	36.467	36.467
Değer artış fonları	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.295.750	1.295.750
Hisse senedi ihraç primleri	736.316	736.316
Geçmiş yıl karları / (zararları)	354.952.911	25.464.566
Net dönem karı / (zararı)	-14.862.787	329.488.345
TOPLAM KAYNAKLAR	888.430.358	947.694.630

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

SAF GYO A.Ş. 31.03.2012 GELİR TABLOSU

	1 Ocak 2012- 31 Mart 2012	Restated 31.Mar.11
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>		
Satış Gelirleri	5.006.348	
Satışların Maliyeti (-)	(1.869.932)	
BRÜT KAR / (ZARAR)	3.136.416	
Pazarlama, Satış, ve Dağıtım Giderleri (-)	(417.102)	(998.542)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(815.736)	(383.400)
Diğer Faaliyet Gelirleri	384.827	724.805
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(12.710.069)	(600)
FAALİYET KARI / (ZARARI)	(10.421.664)	(657.737)
Finansal Gelirler	6.233.044	5.713.358
Finansal Giderler (-)	(10.674.167)	(1.097.076)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(14.862.787)	3.958.545
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	(967.884)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	175.569
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)	-	(792.315)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(14.862.787)	3.166.230
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(14.862.787)	3.166.230

X- RİSK YÖNETİMİ ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI

I- Risk Yönetim Organizasyonu, Tanımı ve Yönetimi

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevleri, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından icra edilmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Mahmut Mahir Kuşçulu'nun başkanlığında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Güner Öztek ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Mehmet Topak ile görevini icra etmektedir. Komite, Şirket'in içsel ve dışsal olarak karşılaştığı veya karşılaşılabileceği mevcut ve potansiyel riskleri tanımlamakta ve değerlendirmektedir.

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

II- İç Kontrol

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

Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi ve iç kontrol sisteminin etkinliğinin sağlanmasına yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Denetim Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sabi Ruso, Osman Baydoğan, Güner Öztek ve Mahmut Mahir Kuşçulu getirilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Denetim Komitesi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin sağlıklı olarak yürütülmesinden sorumludur. SAF GYO İç Denetim Birimi, Şirket'in operasyonel, finansal ve uygunluk açısından periyodik olarak iç kontrol sisteminin işleyişini kontrol etmekte ve raporlamalarını Denetim Komitesi'ne sunmaktadır. Yönetim Kurulu, Şirket'in karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamış olup periyodik olarak değerlendirmekte ve yönetmektedir. Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülmesi ile ilgili konular İcra Komitesi Üyeleri ve Üst Düzey yöneticiler tarafından haftalık olarak değerlendirilmektedir. İç kontrol sisteminin etkinliğini değerlendirmeye yönelik iç kontrol sistemi, aşağıda yer alan prosesleri içermektedir:

- Şirket tarafından yazılı bir iç kontrol sistemi oluşturulmuştur.
- Bütçe ve fiili durum sürekli karşılaştırılarak sapmalar konusunda tedbir alınmaktadır.
- Denetim Komitesi ve yöneticilerin periyodik olarak yaptıkları

toplantıların yanı sıra acil ve önemli hususlar söz konusu olduğu durumlarda da ivedi olarak toplanmaktadır.

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

III- Bağımsız Denetim

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

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

XI - DİĞER KONULAR

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 dönemi olağan genel kurulu 21.05.2012 tarihinde saat 10:30 da şirket merkezinde yapılacaktır. Olağan genel kurula ilişkin detaylara www.kap.gov.tr adresinden ve şirketimizin web sitesi www.safgyo.com adresinden ulaşılabilir.

21 Mayıs 2012 tarihli 2011 dönemi olağan genel kurul toplantı gündemi :

1. Açılış ve divan teşekkülü,
2. Toplantı tutanağının imzalanması hususunda divana yetki verilmesi,
3. 2011 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ile denetçi raporu ve bağımsız dış denetim kuruluşu raporlarının okunması, müzakeresi ve tümünün ayrı ayrı onaya sunulması
4. 2011 yılı Bilanço ve Gelir hesaplarının okunması, müzakeresi ve tasdiki ile 2011 yılı dönem karının dağıtımı konusunun müzakeresi ve karara bağlanması,
5. 2011 yılı çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu üyelerinin ve denetçilerin ayrı ayrı ibra edilmeleri,
6. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün izinlerinin alınması koşuluyla;

Şirket ana sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5.Maddesinin, "Yönetim Kurulunun Teşkil ve Görev Süresi" başlıklı 11.Maddesinin, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 12.Maddesinin, "Yönetim kurulu toplantıları" başlıklı 13.Maddesinin, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 14.Maddesinin, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 15.Maddesinin, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 18.Maddesinin, "İlanlar" başlıklı 27.Maddesinin tadil edilmesi ve Şirket ana sözleşmesine " Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 35.Maddenin eklenmesi hususlarının müzakere edilerek onaya sunulması,

7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin seçilmesi, görev sürelerinin ve ücretlerinin tespiti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca şirket ücret politikası hakkında bilgi verilmesi,
8. 2012 faaliyet dönemi hesap ve işlemlerinin Bağımsız Dış Denetleme Kuruluşu tarafından denetlenmesi kapsamında Yönetim Kurulu'nca belirlenen "DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş."nin Genel Kurulun onayına sunulması,
9. Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilerine ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmeleri, rekabet edebilmeleri, şirketin konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususlarında Türk Ticaret Kanunu'nun 334. ve 335. maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince izin verilmesi,
10. 2011 yılında yapılan bağış ve yardımların müzakeresi,
11. Dilekler ve kapanış.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

XII - EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ

Komili Fabrika Binası

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

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

Mecidiyeköy İş Merkezi

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

Merkezi konumu, ulaşım 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. 2011 yılının aralık ayında yapılan ekspertiz değerlemesine göre bağımsız bölümlerin pazar değeri 2.107.000 TL; kira değeri 13.100 TL/ay olarak tespit edilmiştir.

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Değerleme Konusu	Mecidiyeköy İş Merkezi 124,125,126,127,128,129,136,137,138 ve 139 Numaralı Bağımsız Bölümleri
Adresi	Şehit Ahmet Sokak No: 4 Mecidiyeköy / Şişli / İstanbul
Değerleme Talep Tarihi	30 Kasım 2011
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8433
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiköy Mahallesi 311 Pafta 2013 ada 85 nolu parsel üzerinde kayıtlı 7 adet bağımsız bölüm
Mevcut Kullanımı	Ofis
Takyidat Durumu	Taşınmaz Üzerinde Takyidat Yoktur
Toplam Kullanım Alanı	615 m2
İmar Durumu	Ticaret + Konut Alanı
Ekspertiz Pazar Değeri	2.107.000 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	13.100 TL (KDV HARİÇ)

Antalya BTM Binası

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

Değerleme Konusu	Antalya BTM Binası
Adresi	Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. Antalya Şubesi, Sinan Mahallesi, Serik Caddesi, Antalya Havalimanı Karşısı, No: 167, Kepez / Antalya
Değerleme Talep Tarihi	30.Kas.11
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Koyunlar Köyü, 25029 ada, 13 no'lu parselde kayıtlı 3.712 m ² yüzölçümlü arsa.
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8434
Mevcut Kullanımı	Toptan Gıda Satış Mağazası

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Takyidat Durumu	Kira Şerhi Dışında Takyidat Yoktur
Toplam Kullanım Alanı	4.230 m2
İmar Durumu	Ticaret Sahası İçerisinde Kalmaktadır
Ekspertiz Pazar Değeri	5.335.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	34.000,00 TL (KDV HARİÇ)

Altunizade BTM Binası

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

Değerleme Konusu	Altunizade BTM Binası
Adresi	Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş. Altunizade Şubesi Kuşbakışı Cad. No: 19 Altunizade/Üsküdar/İstanbul
Değerleme Talep Tarihi	30.Kas.11
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28 Aralık 2011 - 2011/8432
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade Mah. Kuşbakışı Sok. 201 Pafta 2 Ada 6 Nolu Parsel
Mevcut Kullanımı	Toptan Gıda Satış Mağazası
Takyidat Durumu	
Toplam Kullanım Alanı	3.454 m2
İmar Durumu	Ticaret ve Konut
Ekspertiz Pazar Değeri	9.880.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	76.000,00 TL (KDV HARİÇ)

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Fecir İş Merkezi

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

Değerleme Konusu	FECİR İŞ MERKEZİ
Adresi	Koşuyolu Mevkii Ömerli Mah. Hadımköy / İstanbul
Değerleme Talep Tarihi	30 Kasım 2011
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah. 113 Ada, 8 Parsel
Raporu Hazırlayan	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06 Aralık 2011 - 2011_300_08
Mevcut Kullanımı	Lojistik, Depolama ve Dağıtım Merkezi
Takyidat Durumu	Kira Şerhi Dışında Takyidat Yoktur
Toplam Kullanım Alanı	19.836 m2
İmar Durumu	Sanayi Alanı İçerisinde Kalmaktadır
Ekspertiz Pazar Değeri	15.640.000,00 TL (KDV HARİÇ)
Ekspertiz Kira Değeri	128.934,00 TL (KDV HARİÇ)

Akasya Kent Projesi – Konut ve AVM

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

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

Taşınmaz üzerinde 37 adet ofis 421 adet konut ve 471 adet dükkan+depo olmak üzere toplam 929 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. AVM toplam kiralanabilir net alanı ise 84.909 m2'dir. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır. Ortaklık, Akasya Acıbadem Projesinin yatırımın finansmanı amacıyla kredi kullanmış ve bu kredi karşılığı 33.5

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Milyon USD ipotek tesis etmiştir. Söz konusu etapta yer alan konutların Eylül 2013 döneminde teslim edilmesi, AVM'nin ise Mart 2013 döneminde açılması planlanmaktadır. Gayrimenkulün değeri, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmış ve 1.324.136.711 TL olarak takdir edilmiştir.

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

XIII – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Garimenkule	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	143.053.701	125.438.410
B	Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	319.048.632	286.282.836
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	14.400.000	14.400.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	154.601.684	175.929.834
	Diğer Varlıklar		258.957.841	345.643.550
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	890.061.858	947.694.630
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	187.157.895	223.973.180
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35		
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	1.113.438	10.491.291
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	20.390.695	17.044.020
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	423.790.157	437.021.444
	Diğer Kaynaklar		257.609.673	259.164.695
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	890.061.858	947.694.630
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)		
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	143.094.595	87.903.932
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)		
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)		
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)		
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)		
J	Gayrimenkul Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	3.013.405	3.013.405
	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan İpotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a),(b)	36%	30%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	18%	15%	50%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,				
4	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	45%	54%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	16%	9%	10%

XIV-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

SAF GYO, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplerin uygulanması için 2011 yılı içinde azami özeni gösterme gayreti içinde olmuştur. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum düzeyi ile ilgili olarak 2011 yılı değerlendirmesine ilişkin çalışma ve tespitleri, 2011 yılı kurumsal uyum raporunda sunulmuştur.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

1. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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

Mehmet Topak - Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi
Email: mehmet.topak@safgyo.com
Tel: 0216-428 31 32
Fax: 0216-340 69 96

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi esas itibarıyla;

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

2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

3. Genel Kurul Bilgileri

2011 faaliyet dönemi olağan genel kurulu 21 Mayıs 2012 saat 10:30 da şirket merkezinde yapılacaktır. Toplantıların yeri, günü, saati, gündemi ve vekaletname örneklerini içeren toplantı davetleri sırasıyla, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 30.04.2012 tarih ve 8058 sayısında, Dünya Gazetesi'nin 27 Nisan 2012 sayılı Türkiye baskısında ilan edilmiştir. Ayrıca genel kurul davetine ilişkin ilan www.kap.gov.tr ve şirketin web sitesi www.safgyo.com adreslerinden de ilan edilmiştir. Nama yazılı pay sahipleri ile önceden hisse senedi tevdi ederek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı gün ve gündemi iadeli taahhütlü mektupla süresi içerisinde yapılmıştır. Genel Kurul öncesi yıllık faaliyet raporu dahil, mali tablo ve raporlar, kâr dağıtım önerisi, ihtiyaç duyulan Genel Kurul gündem maddeleri ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Ana Sözleşme'nin son hali Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, SAF GYO Genel Merkezi'nde pay sahiplerinin incelemelerine açık tutulmaktadır. Toplantı bilgilerine, tüm Pay Sahiplerinin doğrudan erişimini teminen, Şirket'in internet sitesi olan www.safgyo.com adresinden ulaşılabilir. Şirket Ana Sözleşmesi'nde de düzenlendiği üzere pay sahiplerinin üst düzeyde katılımının sağlanması için Genel Kurul toplantısı Şirket merkezinde gerçekleştireceği gibi Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği SAF GYO Merkezi'nin bağlı olduğu mülki idare sınırları içinde gerçekleştirilebilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi madde 14'te belirtilen özellik arz eden kararlara ilişkin Yönetim Kurulu kararları, oy birliğiyle alınmadığı takdirde Sermaye Piyasası Kurulu'na, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na ve ilk Genel Kurul toplantısı gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmektedir.

Özellik Arz Eden Kararlar

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

A) Taraflar

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

B) Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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

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

4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz veren hisse senedi dışında imtiyazlı hisse senedi ihraç edememektedir. Ana Sözleşme uyarınca Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket'in idaresi ve işleri Genel Kurul tarafından T.T.K. hükümleri dairesinde ortaklar arasından seçilecek 12 kişiden müteşekkil Yönetim Kurulu tarafından 1 yıl idare olunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Ana Sözleşme'de, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana Sözleşme'de birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir bir düzenleme bulunmamaktadır. Pay Sahipleri oy haklarını Genel Kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin Ana Sözleşme'de düzenleme bulunmamaktadır.

5. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

6. Payların Devri

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

BÖLÜM II - KAMUYU AY DINLATMA VE ŞEFFAFLIK

1. Şirket Bilgilendirme Politikası

Bu kapsamda esas itibarıyla,

Mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını,

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

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

2. Özel Durum Açıklamaları

2012 yılı içerisinde İMKB'ye Saf GYO A.Ş. yi ilgilendiren 30 adet özel durum açıklaması yapmıştır. Yapılan açıklamalar arasında ertelenmiş, zamanında yapılmamış olan bir özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

3. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

5. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İçeriden Bilgi Alanlar Listesi

(Güncelleme Tarihi: 31/03/2012)

Adı	Soyadı	Görevi
Ahmet	ÖZOKUR	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Osman	ÇAY	Denetçi
Avni	ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkanı
Aysun Leyla	ESMERGÜL	Genel Müdür Asistanı
Ayşegül	YEŞİLGÜN	ve Yatırımcı İlişkileri Koordinatörü
Cem	Kütük	Yıldız Holding A.Ş. M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Cemalettin	TURAN	Denetçi - YMM
Emir	ERÇEL	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Erdem	KES	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Evin	PEHLİVANLI	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Fatih Mehmet Zahid	ELMAS	Yıldız Holding M&A, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Fatma	SELCUK	Saf GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Gamze	YAVUZ	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Gamze DİNÇKÖK	YÜCAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Gökhan	PARMAKSIZ	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
Gülray Çuğu	BAL	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Güner	ÖZTEK	Yönetim Kurulu Üyesi
Halil Cem	KARAKAŞ	Denetim Komitesi Üyesi
Haluk	ÖZTÜRK	Şirket Avukatı
Hasan Rıza	BAYAR	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Kontrol Uzmanı
İhsan Gökşin	ULUSOY	Yönetim Kurulu Danışmanı
İlknur	BORACI	Şirket Avukatı
Kenan Kutlu	DORA	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Mahmut	KAYACIK	Yönetim Kurulu Danışmanı
Mahmut Mahir	KUŞCULU	Yönetim Kurulu Üyesi
Mahmut Sefa	ÇELİK	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet	TOPAK	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Meral Miryam	MOLİNAS	Yönetim Kurulu Danışmanı
Muhammet Raşit	DERECİ	Yıldız Holding A.Ş. Konsolidasyon Uzmanı
Murat	ÜLKER	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat	SORKUN	Yıldız Holding A.Ş. Finansal Standartlar Müdürü
Mustafa	TERCAN	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol Koordinatörü
Mustafa	AYDEMİR	Yıldız Holding A.Ş. Mali Kontrol
Müjde	Şehsuvaroğlu	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Naile Banuhan	YÖRÜKOĞLU	Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
Nurtaç	ZİYAL	Müdürü
Oray Şükrü	DEMİREL	Genel Müdür
Osman	BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür	KALYONCU	Yıldız Holding A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Özlem	ATAÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi
Raif Ali	DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Reşat	KARABIYIK	Saf GYO A.Ş. Yatırım Danışmanı (Bizim Menkul Değerler A.Ş.)
Rifat	HASAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Sabi	RUSO	Yönetim Kurulu Üyesi
Saim	ÜSTÜNDAĞ	Sorumlu Ortak Baş Denetçi
Serhan	KOLAÇ	Mali İşler Müdürü
Sinan	Şahin	Denetçi
Zuhal	ŞEKER TUCKER	Yıldız Holding A.Ş. Kurumsal İletişim Genel Müdürü

BÖLÜM III. MENFAAT SAHIPLERİ

1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

3. İnsan Kaynakları Politikası

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

4. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

5. Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

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

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

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Üyeleri

YK Üye Adı	Sermayede ki Pay Oranı	Sermayede ki Pay Tutarı	Görevi	Göreve Seçildiği Tarih	Görev Süresi
Avni ÇELİK	0,42%	3.734.427	Yönetim Kurulu Başkanı	31.10.2011	1 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	2,36%	20.931.162	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	31.10.2011	1 Yıl
Murat ÜLKER	0,58%	5.174.811	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Rıfat HASAN	5,06%	44.852.490	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Mahmut Sefa ÇELİK	0,00%	-	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Ahmet ÖZOKUR	0,00%	-	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Gamze DİNÇKÖK YÜCAOĞLU	0,94%	8.306.017	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Özlem ATAÜNAL	0,00%	-	Üye	31.10.2011	1 Yıl
Osman BAYDOĞAN	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
Mahmut Mahir KUŞÇULU	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
Sabi RUSO	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
Güner ÖZTEK	0,00%	-	Bağımsız Üye	31.10.2011	1 Yıl
TOPLAM	9,36%	82.998.907			

Yönetim Kurulu Danışmanları

İhsan Gökşin DURUSOY
Mahmut Kayacık
Meral KANETİ MOLİNAS

Genel Müdür

Oray Şükrü DEMİREL

Yönetim Kurulu'nda 4 bağımsız üye bulunmaktadır. Bağımsızlığı sağlayan şartların ortadan kalkması durumunda değişiklik bağımsız üye tarafından Yönetim Kurulu'na iletilecektir. SAF GYO Yönetim Kurulu, Ana Sözleşme'nin 18. Maddesinde belirtilen yasalara ilişkin faaliyette bulunmamaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi bağımsız olduğuna dair yazılı bir beyanı atama esnasında Yönetim Kurulu'na vermiştir.

2. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

3. Şirket'in Misyon, Vizyon ile Stratejik Hedefleri

Şirket'in yatırım stratejisi; gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak yatırımcıları için riski minimize ederken kârı maksimum düzeyde tutmak olarak belirlenmiştir. SAF GYO'nun stratejik hedefleri faaliyet raporu ve web sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirket, stratejik hedefleri doğrultusunda portföyünü geliştirmeye ilgili yatırım kararlarında Şirket yöneticileri tarafından mali analiz/ kârlılık çalışması yapılmakta ve Yönetim Kurulu kararı ile sonuca

bağlanmaktadır. Şirket yönetimi 3 aylık periyotlarda açıklanan finansal tablo gelişimi ile performans takibini gerçekleştirmektedir.

SAF GYO'nun vizyonu:

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

SAF GYO'nun misyonu:

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

4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Faiz oranı riski

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

Likidite riski

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

Kur riski

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

5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

6. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer aldığı üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla toplanmaktadır. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilmektedir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilmektedir. SAF GYO Yönetim Kurulu, 2012 yılı içinde 6 kez toplanmış ve bu

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2012 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

toplantılarda 6 adet karar almıştır. Her Yönetim Kurulu Üyesinin toplantıda 1 oy hakkı bulunmaktadır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmektedir. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir suretle oy 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 2 gün önce Yönetim Kurulu Üyelerine gönderilmektedir. Toplantılar sırasında toplantı gündemi çerçevesinde görüşülen hususlar Sekreteryaya tarafından tutanağa yazılmakta ve akabinde tutanak Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgisine gönderilmektedir. Her toplantıda bir önceki toplantının tutanakları Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulmaktadır. Toplantı tutanakları ayrı bir dosyada da korunmaktadır. Ana Sözleşme'de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılmaktadır. Red oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalamaktadır.

7. Şirket ile Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

8. Etik Kurallar

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

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

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Denetim Komitesi'nde Sabi RUSO, Osman BAYDOĞAN ve Halil Cem KARAKAŞ yer almaktadır. Komiteler ara hesap dönemi ve hesap dönemi sonunda Şirket'in mali tablolarının gerçeğe aykırı bir açıklama içerip içermediğini incelemekte her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasından sorumlu olmakla birlikte SPK kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan faaliyetleri amaç edinmiştir. Komite üyeleri, icrada görev almamaktadır. Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Mahmut Mahir KUŞÇULU, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliklerine Güner ÖZTEK ve Mehmet TOPAK atanmıştır. SAF GYO kurumsal yönetim faaliyetlerinin Şirket nezdinde takibi Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

10. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakları Ana Sözleşme'de belirtildiği üzere her yıl Genel Kurul tarafından saptanmaktadır. 2011 yılı Genel Kurulu'nca Yönetim Kurulu Üyelerine ödeme yapılmaması kararı alınmış olup herhangi bir huzur hakkı ödenmemiştir. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve SAF GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.