

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

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

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

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

### *Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu*

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

### *Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumluluğu*

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

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

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

### *Görüş*

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

## *Açıklanması gereken hususlar:*

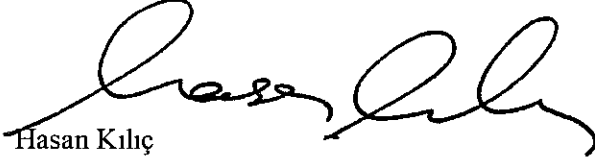
Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: I, No: 31 sayılı Tebliği hükümleri çerçevesinde, aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir. Şirketlerin birleşme başvurusuna SPK 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2nci maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir (Dipnot 3).

Dipnot 3'te ayrıntılarına yer verilen TFRS 3 – "İşletme Birleşmeleri" standardının ilgili açıklamaları çerçevesinde, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("yasal edinen"), muhasebe açısından edinilen işletme olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, özkaynak payları edinilen Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("yasal edinilen") muhasebe amaçları açısından "edinilen işletme" olarak belirlenmiştir.

Söz konusu hususlar görüşümüzü etkilememektedir.

İstanbul, 12 Mart 2013

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



Hasan Kılıç  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO .....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
NAKİT AKIM TABLOSU .....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-77
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-27
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	28-29
NOT 4 İŞ ORTAKLIKLARI .....	30
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	30
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	30
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	31
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR.....	31-33
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....	34
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	34-35
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	35-36
NOT 12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR .....	36
NOT 13 STOKLAR.....	36
NOT 14 CANLI VARLIKLAR .....	37
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR .....	37
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR .....	37
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	37-39
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	40-42
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 20 ŞEREFİYE.....	42
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	42
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43
NOT 23 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR .....	44
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	44-45
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI .....	45
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	45-46
NOT 27 ÖZKAYNAKLAR.....	47-50
NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	51
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	52-53
NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	53
NOT 31 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER .....	54
NOT 32 FİNANSAL GELİRLER.....	55
NOT 33 FİNANSAL GİDERLER .....	55
NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	55
NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERT. VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)	56
NOT 36 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	57
NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	57-62
NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	62-73
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) .....	74
NOT 40 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	75
NOT 41 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM .....	76-77

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

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Dipnot	Sermaye	Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiye	14.050.000	-	36.467	-	12.091	(7.302.854)	19.572.854	26.368.558
2010 yılı karının transferi	-	-	-	-	1.148.515	18.424.339	(19.572.854)	-
İşletme birleşmeleri	56.000.000	-	-	736.316	135.144	24.293.081	-	81.164.541
Sermaye Artışı	9.950.000	-	-	-	-	(9.950.000)	-	-
Sermaye Birleşme Denkleştirme	806.601.669	(806.601.669)	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	329.488.345	329.488.345
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	1.295.750	25.464.566	329.488.345	437.021.444
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	1.295.750	25.464.566	329.488.345	437.021.444
2011 yılı karının transferi	-	-	-	-	-	329.488.345	(329.488.345)	-
Ödenen temettümler	-	-	-	-	-	(180.000.000)	-	(180.000.000)
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	29.125.391	(29.125.391)	-	-
Toplam kapsamlı (gider)	-	-	-	-	-	-	(38.677.691)	(38.677.691)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiye	886.601.669	(806.601.669)	36.467	736.316	30.421.141	145.827.520	(38.677.691)	218.343.753

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Bunu takiben, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 75.183.397 TL net aktif değeri ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ise 1.115.133.125 TL indirgenmiş nakit akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile Şirket'in sermayesi 886.601.669 TL'ye, kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir (Dipnot 3).

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 1. ŞİRKETİN 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 rehlini kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket hisse senetleri 2 Mart 2007 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

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

#### Ödenecek temettü:

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

#### Finansal tabloların onaylanması:

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

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

#### Kullanılan Para Birimi

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

#### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

#### a. Finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen UFRSlerde yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

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

#### UFRS 7 (Değişiklikler) *Sunum – Finansal Varlıkların Transferi*

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

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

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

#### UMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu<sup>1</sup></i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi<sup>2</sup></i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar<sup>5</sup></i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar<sup>3</sup></i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar<sup>3</sup></i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar<sup>3</sup></i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri<sup>3</sup></i>
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi<sup>3</sup></i>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi<sup>5</sup></i>
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları<sup>3</sup></i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar<sup>3</sup></i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar<sup>3</sup></i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar<sup>3</sup></i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi<sup>4</sup></i>
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1'e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi<sup>3</sup></i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri<sup>3</sup></i>

<sup>1</sup> 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

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

<sup>3</sup> 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

<sup>4</sup> 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

<sup>5</sup> 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

#### **UFRS 9 Finansal Araçlar**

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

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

#### UFRS 9 *Finansal Araçlar (devamı)*

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

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

#### UFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri*

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

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

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



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

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

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

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

#### *UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, UMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirin oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. UMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir. UMS 19'a yapılan değişiklikler Şirket tarafından geriye dönük olarak hesaplanmış, aktüeryal kazanç/kayıp tutarı önemli olmadığından finansal tablolara dahil edilmemiştir.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

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

#### UMS 16 (Değişiklikler)

UMS 16’daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının UMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. Şirket yönetimi UMS 16’daki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

#### UMS 32 (Değişiklikler)

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

## 2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

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

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

#### Alıcılardan elde edilen hasılat

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

#### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

#### Faiz

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

#### Stoklar

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

#### Maddi Duran Varlıklar

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların 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 amortisman tabii tutulurlar.

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

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

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

#### Finansal Kiralama İşlemleri

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

#### Kiralama - kiracı durumunda Şirket

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Kiralama İşlemleri (devamı)

##### Kiralama - kiracı durumunda Şirket (devamı)

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

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

##### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

##### Ticari markalar ve lisanslar

Bulunmamaktadır.

##### Bilgisayar yazılımı

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

##### Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

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

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

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar

##### Finansal varlıklar

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

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

##### Etkin faiz yöntemi

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

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

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

##### Vadesine kadar elde tutulan yatırımlar

Bulunmamaktadır.

##### Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

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

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

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

##### Krediler ve alacaklar

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

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

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



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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

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

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### Nakit ve nakit benzerleri

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

##### Finansal yükümlülükler

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

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

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

##### Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

##### Türev finansal araçlar ve finansal riskten korunma muhasebesi

Bulunmamaktadır.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### İşletme Birleşmeleri

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

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

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### İşletme Birleşmeleri (devamı)

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

(a) İşletme birleşmesi sonrası birleşmiş işletmedeki nispi oy hakları – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında sahipleri, bir grup olarak, birleşmiş işletmedeki oy kullanma haklarının en büyük kısmını elde eden veya elde tutmaya devam eden işletmedir. Hangi sahipler grubunun oy kullanma haklarının en büyük kısmını elde ettiğinin veya elde tutmaya devam ettiğinin belirlenmesine ilişkin olarak bir işletme, olağandışı veya özel oy kullanma anlaşmalarının ve opsiyonlarının, garantilerinin veya dönüştürülebilir menkul kıymetlerin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.

(b) Birleşmiş işletmede, eğer diğer sahipler veya organize olmuş sahipler grubu önemli oy hakkına sahip değil ise, büyük bir azınlık oy hakkının varlığı – Edinen işletme genellikle, tek sahibi veya organize olmuş sahipler grubunun birleşmiş işletmede en büyük azınlık oy hakkına sahip olduğu işletmedir.

(c) Birleşmiş işletmenin idari organının yapısı – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında, sahipleri, birleşmiş işletmenin idari organının üyelerinin çoğunluğunu seçme, atama veya görevden alma olanağına sahip olan işletmedir.

(d) Birleşmiş işletmenin kıdemli yönetici kadrosunun yapısı – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında, (önceki) yönetimi birleşmiş işletmenin yönetimine hâkim olan işletmedir.

(e) Özkaynak paylarının değişiminin şartları – Edinen işletme genellikle, birleşen işletmeler arasında, diğer işletmenin veya işletmelerin özkaynak paylarının birleşme öncesi gerçeğe uygun değerlerinin üzerinde bir prim ödeyen işletmedir.

#### Şerefiye

Bulunmamaktadır.

#### Kur Değişiminin Etkileri

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hisse Başına Kazanç

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

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

#### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

#### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması**

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

#### **İnşaat Sözleşmeleri**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### **Durdurulan Faaliyetler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### **Devlet Teşvik ve Yardımları**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in 3 Kasım 2011 – 31 Aralık 2011 dönemine ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir (Dipnot 23).

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### *Kıdem tazminatları:*

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

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

#### Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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

#### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

## 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 75.183.397 TL net aktif değeri ile Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. ise 1.115.133.125 TL indirgenmiş nakit akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile Şirket'in çıkarılmış sermayesi 886.601.669 TL'ye, kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Söz konusu hususlar 2 Kasım 2011 tarihinde tescil edilmiş, 11 Kasım 2011 tarih, 7938 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

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



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (devamı)

Aşağıda ayrıntılarına yer verilen TFRS 3 – “İşletme Birleşmeleri” standardının ilgili açıklamaları çerçevesinde, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“yasal edinen”), muhasebe amaçları açısından edinilen işletme olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, özkaynak payları edinilen Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş. (“yasal edinilen”) muhasebe amaçları açısından “edinilen işletme” olarak belirlenmiş olup Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin önceki dönem finansal tabloları karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

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

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

	Gerçeğe uygun değeri (TL)
Nakit ve nakit benzerleri	30.372.571
Ticari alacaklar	1.299.332
Diğer dönen varlıklar	283.509
Finansal yatırımlar	4.101.225
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	77.138.500
Maddi duran varlıklar	8.965
Maddi olmayan duran varlıklar	575
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>113.204.677</b>
	Makul değeri (TL)
Finansal borçlar	20.430.947
İlişkili taraflara finansal borçlar	11.112.859
Ticari borçlar	143.395
Diğer yükümlülükler	521.108
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	240
Özkaynaklar	80.996.128
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>113.204.677</b>

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

(\*) Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin anılan şirketteki payı %10 düzeyinde olup, kote edilmiş piyasa değeri bulunmayan söz konusu paylar, gerçeğe uygun değerinin güvenilir şekilde ölçülememesi nedeniyle, maliyet değeri ile muhasebeleştirilmiştir. Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. 9 Aralık 2011 tarihli 2010 yılı olağan genel kurul toplantısında 36 Milyon TL olan sermayesini 144 Milyon TL'ye artırma kararı vermiş, söz konusu sermaye artırım kararı 19 Aralık 2011 tarihinde tescil, 23 Aralık 2011 tarihli ve 7968 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. 31 Aralık 2012 itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin olarak değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 8. FİNANSAL BORÇLAR

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

a) Banka Kredileri:

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

##### a) Banka Kredileri (devamı):

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

Aşağıda, Şirket'in önemli banka kredileri özetlenmiştir:

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

##### a) Banka Kredileri (devamı):

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

Şirket 22 Haziran 2012 tarihinde HSBC Bank PLC'den Libor (%1,05 sabit faiz) + %5,65 olmak üzere yıllık %6,70 oran ile 73 Pafta 1083 68 parselde inşası devam eden Akasya Acıbadem AVM yatırımının finansmanı için 100.000.000 ABD Doları tutarında yeni kredi kullanmıştır.

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

##### b) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar:

Finansal kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (2011: Bulunmamaktadır).

#### 10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

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

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

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

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	2.627.500	3.373.258
	<u>2.627.500</u>	<u>3.373.258</u>

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

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

#### 11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

##### b) Diğer Borçlar

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

#### 12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 13. STOKLAR

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

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 206.100 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Kuru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Göl etabında 463, Kuru etabında 436, Kent etabında ise 458 adet olmak üzere toplam 1.357 adet konut bulunmaktadır. Yukarıda ayrıntılarına yer verilen "geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri", halihazırda inşası devam etmekte olan konutlara ilişkin yapılan harcamaları içermekte olup, 280.362 TL (31 Aralık 2011: 1.999.653 TL) ise tamamlanmış ancak satışı finansal tabloların düzenlenme tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş konutları içermektedir. Şirket, inşaatı devam eden konutların Eylül 2013 döneminde teslim edilmesini planlamaktadır. Yukarıda ayrıntılarına yer verilen arsalar kalemi, Akasya Kent etabının konutlara isabet eden tutarından oluşmaktadır.



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar (**)	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	20.682.302	265.857.662	286.539.964
AVM için yapılan harcamalar	-	144.141.889	144.141.889
Sosyal tesis için yapılan harcamalar	-	2.232.199	2.232.199
Transfer (*)	(1.578.606)	-	(1.578.606)
Çıkışlar	-	(1.631.500)	(1.631.500)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	19.103.696	410.600.250	429.703.946
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	(257.128)	(257.128)
Dönem gideri	-	(1.160.437)	(1.160.437)
Çıkışlar	-	145.309	145.309
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(1.272.256)	(1.272.256)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	19.103.696	409.327.994	428.431.690

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

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**18. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**18. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

#### 19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

#### 20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2012	TL karşılığı	ABD Doları
Şirket'in kendi adına vermiş olduğu ipotekler (1)	231.738.000	130.000.000
Şirket'in 3üncü kişilerin borcunu temin amacıyla adına verdiği ipotekler (2)	18.448.436	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer teminatlar (3)	-	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer rehinler (3)	-	-
Ana ortaklar lehine verilen diğer ipotekler (1)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>250.186.436</b>	<b>130.000.000</b>

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

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

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

Şirket AVM yatırımıyla ilgili finansal kiralama kapsamına giren ısıtma tesisatı, asansör, yürüyen merdiven ve benzeri imalat kalemleri için 2012 yılı içerisinde 18 ay geri ödemesiz olmak üzere toplam 60 ay vadeli yıllık %6,90 oran ile 25 milyon USD tutarında, 24 ay geri ödemesiz olmak üzere toplam 72 ay vadeli yıllık %6,75 oran ile 29,5 milyon USD tutarında, 2 ayrı finansal kiralama şirketiyle finansal kiralama sözleşmeleri akdetmiştir. Finansal kiralama kapsamına giren bahse konu imalatlar bilanço tarihi itibarıyla tamamlanmamış olduğundan anılan finansal kiralama işlemlerine finansal tablolarda yer verilmemiştir.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 23. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

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

#### 24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatı karşılığı	220.454	136.608
Kullanılmayan izin karşılığı	82.565	34.290
	<u>303.019</u>	<u>170.898</u>

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.033,98 TL (2011: 2.731,05 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,77 enflasyon ve %8,17 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,27 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: %4,66). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129,25 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2012: 2.917,27 TL).



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

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

#### 25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır).

#### 26. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**26. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

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

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

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 27. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

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

Ortaklar	%	31 Aralık	
		2012	2011
Yıldız Holding A.Ş.	24,1%	213.640.417	213.640.417
Ali Raif Dinçkök	9,4%	83.054.595	83.054.595
Ömer Dinçkök	7,0%	62.295.125	62.295.125
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	6,9%	61.431.299	61.431.299
Akiş G.Menkul Yatırım A.Ş.	6,6%	58.142.186	58.142.186
Abdullah Tivnikli	4,8%	42.407.297	8.272.793
Sinpaş Yapı End. ve Tic A.Ş.	4,4%	38.657.630	82.262.789
Nesim Özmandıracı	3,7%	33.224.067	33.224.067
Raif Ali Dinçkök	2,4%	20.931.162	20.931.162
Atlantik Holding A.Ş.	2,2%	19.380.706	19.380.706
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	2,2%	19.380.671	19.380.671
İsmail Fahreddin Tivnikli	2,0%	17.729.604	-
Ayça Dinçkök	0,9%	8.306.017	8.306.017
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	0,9%	8.306.017	8.306.017
Mutlu Dinçkök	0,9%	8.306.017	8.306.017
Aslan Badi	0,9%	8.306.017	8.306.017
Ahsen Özokur	0,6%	4.974.811	7.000.000
Murat Ülker	0,6%	4.974.811	7.000.000
Gözde Girişim Sermayesi Y.O. A.Ş.	0,5%	4.581.842	4.081.842
Diğer	19,0%	168.571.378	173.279.949
Çıkarılmış Sermaye	100%	886.601.669	886.601.669
Sermaye Birleşme Denkleştirme Hesabı		(806.601.669)	(806.601.669)
Nominal Sermaye		<u>80.000.000</u>	<u>80.000.000</u>

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Yukarıda ayrıntılarına yer verilen paylara ilişkin imtiyazlara aşağıda yer verilmiştir:

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

A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. İmtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

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

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

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

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

##### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

Kar Dağıtımı:

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

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

*Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:*

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

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

<b>a) Satışlar</b>	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
<i>Konut satışları:</i>		
Akasya Göl Etabı Konut Satışları	3.039.122	358.986.866
Akasya Koru Etabı Konut Satışları	5.816.757	316.453.707
Satış iskontoları(-)	(1.130.212)	(90.896.787)
	<u>7.725.667</u>	<u>584.543.786</u>
<i>Kira gelirleri:</i>		
Rozi Kağıt Fabrikası	4.410.771	390.716
Fecir İş Merkezi	1.610.423	135.618
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Altunizade	1.004.259	78.217
Bizim Top. Sat. M. (BTM) - Antalya	448.300	35.157
Mecidiyeköy İş Merkezi	134.637	14.543
	<u>7.608.390</u>	<u>654.251</u>
Toplam	<u>15.334.057</u>	<u>585.198.037</u>
<b>b) Satışların maliyeti</b>		
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Akasya Göl Etabı taşeron giderleri	(914.263)	(139.390.403)
Akasya Koru Etabı taşeron giderleri	(1.233.287)	(143.408.066)
Satılan ticari mallar maliyeti	<u>(2.147.550)</u>	<u>(282.798.469)</u>
Verilen hizmet maliyeti	<u>(2.321.767)</u>	<u>(524.747)</u>
	<u>(4.469.317)</u>	<u>(283.323.216)</u>

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

**Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı**

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



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)

#### Genel Yönetim Giderleri Detayı

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

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

### 30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

#### Niteliklerine Göre Giderler:

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

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

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 32. FİNANSAL GELİRLER

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

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

#### 33. FİNANSAL GİDERLER

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

#### 34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DÜRAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (2011 Bulunmamaktadır).

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

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

Gelir tablosundaki vergi gideri:

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

#### 37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

1 Ocak - 31 Aralık 2012

İlişkili taraflarla olan işlemler	Danışmanlık geliri	Konut Satışı	Eneçji Alımı	Faiz giderleri	Kira geliri	Diger Alımlar	Diger Gelirler	Faiz gelirleri	Reklam Giderleri
<b>Ortaklar</b>									
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	18.367	13.530	-	1.501.294
Nesim Özmandiraci	-	-	-	-	-	-	19.865	-	-
Alize Dinççök Eyüboğlu	-	-	-	-	-	-	-	9.485	-
Doğu Batı Sanayi Ür. İhr. ve İth. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.161	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	-	-	126.381	-	-	-	-
Çenk Eyüboğlu	-	-	-	-	-	-	-	66.164	-
Rüstem Eyüboğlu	-	-	-	-	-	-	-	21.094	-
Ayda Seda Eyüboğlu	-	-	-	-	-	-	-	9.485	-
Halit Serhan Erçivelek	-	442.508	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ana ortaklar tarafından yönetilen diğer şirketler</b>									
Dekors Mek. Tas. Ve Dek. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	47.333	-	-	-	-
Kentsel Hiz. Yapı ve İşl. San. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	10.505	372	-	-
Sağlam İnşaat Taahhüt Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	795.129	3.376	-	-
Çelik&Çelik Yap. Çel. End. Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	1.499	-	-	-
Akenerji Etek. İth. İhr. Top. Tic.A.Ş.	-	-	587.372	-	-	133.128	102.390	-	-
Bizim Toplan Satış Magazaları A.Ş.	-	-	-	-	1.452.558	-	-	-	-
Akiş Gayrimenkül Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	72.498	-	-	-
FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	360.835	-	-	9.424	-	-
SCA Yıldız Kağıt ve Kış. Bak. Ür. A.Ş.	-	-	-	-	4.410.771	200.645	-	-	-
Sinpaş Gayrimenkül Yatırım Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-	68.408
Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	324.100	-	-	-
Üçgen Bakım ve Yön.Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	-	2.718	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık ve Taahhüt A.Ş.	122.875	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikronis Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	-	14.170	-	-	-
Akdeniz Eğitim Eylem Sanat Yatırımları ve Dış Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	324.011	-	-	-
Aktick Bilgi İletişim Teknolojisi San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	15.290	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>122.875</b>	<b>442.508</b>	<b>587.372</b>	<b>360.835</b>	<b>6.037.044</b>	<b>1.912.059</b>	<b>154.118</b>	<b>106.227</b>	<b>1.569.702</b>

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

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

(\*) Dipnot 11.



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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

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

#### 38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye risk yönetimi

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### a) Sermaye risk yönetimi (devamı)

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

	2012 TL	2011 TL
Toplam borçlar	521.352.428	510.673.186
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	86.142.936	213.342.342
Net borç	435.209.492	297.330.844
Toplam özkaynak	218.343.753	437.021.444
Özkaynak/borç oranı	0,50	1,47

##### b) Finansal Risk Faktörleri

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Ticari Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat		Türev Araçlar	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>31 Aralık 2012</b>								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.063.525	25.962.203	-	1.285.953	86.126.721	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.063.525	24.584.014	-	1.285.953	86.126.721	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.378.189	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalmış kredi riskleri**

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
31 Aralık 2011	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Ters Repo	Dijer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmış azami kredi riski (*)	337.579	43.096.501	175.929.834	6.148.929	87.884.620	125.438.410
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-
A. Vadeleri geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	337.579	35.670.741	175.929.834	6.148.929	87.884.620	125.438.410
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadeleri geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadeleri geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	7.425.760	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadeleri geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

(\*\*) Teminatlar, ortaklardan alınan teminat senetlerinden oluşmaktadır.

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### *b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)*

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

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

##### Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar

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

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

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

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

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

##### Likidite riski tablosu:

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit</u>				
		<u>çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	178.526.008	214.541.282	2.919.503	9.156.622	202.465.157	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	673.770	712.446	159.632	492.532	60.282	-
Ticari borçlar	10.965.542	10.965.542	10.965.542	-	-	-
Diğer borçlar	7.997.763	7.997.763	1.763.348	-	6.234.415	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>198.163.083</b>	<b>234.217.033</b>	<b>15.808.025</b>	<b>9.649.154</b>	<b>208.759.854</b>	<b>-</b>

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

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

Piyasa riskleri duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile değerlendirilmektedir.

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

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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



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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
1. Ticari Alacak	2.222	1.176	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	151.112.792	80.000.419	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	173.591.859	91.901.032	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	324.706.873	171.902.627	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	324.706.873	171.902.627	-	-
10. Ticari Borçlar	659.935	226.616	94.885	-
11. Finansal Yükümlülükler	224.447.359	118.824.373	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	225.107.294	119.050.989	94.885	-
14. Ticari Borçlar	3.974	-	1.626	-
15. Finansal Yükümlülükler	803.889	425.586	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	807.863	425.586	1.626	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	225.915.157	119.476.575	96.511	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	98.791.716	52.426.052	(96.511)	-
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlü pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	98.791.716	52.426.052	(96.511)	-
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

##### *b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

##### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları kurundaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Şirket içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.



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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

*b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

*b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

Kur riskine duyarlılık

31 Aralık 2011

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

## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 39. FİNANSAL ARAÇLAR

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2012					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	86.142.936	-	-	86.142.936	6
Ticari alacaklar	25.962.203	-	-	25.962.203	10
İlişkili taraflardan alacaklar	1.063.525	-	-	1.063.525	11
Diğer varlıklar	1.285.953	14.400.000	-	15.685.953	7, 11
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar (**)	-	-	178.526.008	178.526.008	8
Ticari borçlar	-	-	10.355.095	10.355.095	10
İlişkili taraflara borçlar	-	-	610.447	610.447	10, 11
Diğer yükümlülükler	-	-	324.649.674	324.649.674	11, 26
31 Aralık 2011					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	213.342.342	-	-	213.342.342	6
Ticari alacaklar	43.096.501	-	-	43.096.501	10
İlişkili taraflardan alacaklar	176.267.413	-	-	176.267.413	11
Diğer finansal varlıklar	6.148.929	14.400.000	-	20.548.929	7, 11
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar (**)	-	-	223.973.180	223.973.180	8
Ticari borçlar	-	-	21.882.988	21.882.988	10
İlişkili taraflara borçlar	-	-	254.202	254.202	10, 11
Diğer yükümlülükler	-	-	248.360.487	248.360.487	11, 26

(\*) Şirket yönetimi, finansal araçların, satılmaya hazır finansal araçlar ve finansal borçlar haricinde, kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşümmektedir.

(\*\*) Finansal borçlara ait makul değerler Not 8 de verilmiştir.

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

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

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**41. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM**

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



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 41. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM (devamı)

	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
<b>Portföy Sınırlamaları</b>				
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	0%	0%	10%
2	Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	65%	33%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	14%	15%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	0%	0%	20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	83%	54%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	12%	9%	10%

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

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