

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN  
SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN  
ESASLAR TEBLİĞİNE (II-14.1) GÖRE HAZIRLANAN**

**(01.01.2017- 31.12.2017 HESAP DÖNEMİ)**

**2017 YILLIK  
FAALİYET RAPORU**

**KUYUMCUKENT**  
**GAYRİMENKUL**



## İÇİNDEKİLER

### Başkan'ın Mesajı Vizyon ve Misyon

#### A- Genel Bilgiler

- 1) Faaliyet Raporu Dönemi
- 2) Ortaklıkla İlgili Bilgiler
- 3) Ortaklık Yapısı ve Sermaye Dağılımı
- 4) Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri, Komite ve Personel Bilgileri ve Organizasyon Şeması

#### B- Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

#### C- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

#### D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

- 1) Yatırım Faaliyetleri
- 2) İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri
- 3) Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar İle Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler
- 4) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 5) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar
- 6) Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

#### E- Finansal Durum

- 1) A- Vergi Usul Kanununa Göre Hazırlanmış Solo Mali Tablolara Göre  
B- TFRS Çerçevesinde Hazırlanmış Konsolide Mali Tablolara Göre
- 2) Kar Dağıtım Politikası ve Kar Payı Dağıtımı
- 3) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi
- 4) Kuyas'ın Sektör İçindeki Yeri

#### F- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

#### G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

#### H- Bağımsız Denetim Raporu

#### İ- Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu

#### J- 2017 Yıllık Mali Tablolar ve Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı



## BAŞKAN'IN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

Kuyumcukent Topluluğu 1988 yılında başlayan kooperatif hayatını, 2005 yılında Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi ile devam ettirdi. Yeni Türk Ticaret Kanununu ilk ve yeni uygulaması olarak, mevcut kooperatif şirketimiz tarafından devir alınarak ilk defa bir Halka Açık Şirketin bir kooperatif devir alması işlemini gerçekleştirildi.

Tüm bu sürede toplam 577.000 m2 inşaat ve 3400 bağımsız bölümleri yatırımcılarına teslim ettik.

KUYAŞ hisselerinin 12 Aralık 2013 tarihinde 2. Ulusal Pazarda işlem görmeye başlaması ile büyük bir adımı sizlerle beraber atmış olduk. 2014 yılında ise; Hissedarlarımıza 15,18 kat bedelsiz hisse dağıtarak Şirket sermayesi 9.072.932.TL'ye arttırılmıştır. 2015 yılında Özkaynaklarımızı güçlendirmek ve siz değerli ortaklarımıza pay senedi verebilmek için % 100 Bedelli % 100 Bedelsiz sermaye artırımını yapılarak çıkarılmış sermayemiz 27.218.798,16.TL'ye yükseltilmiştir.

Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASI" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Kasım 2017 kesin kabulü yapılarak teslim edilmiştir.

Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ile Şirketimize ait aynı arsa içinde Borsa Kule binasının kaba yapı işleri %60 tamamlanmıştır. 2017 yılında ticari açıdan mevcut stoklarımızın dışında Kentsel Dönüşüm projelerimizden Eyüp Sultan Bahariye Sitesinin çalışmaları başlanmıştır. Şirketimiz inşaat faaliyetlerinde ticari alanlarda üretmiş olduğu üniteler ile ispatlamış olup, konut üretiminde de İstanbul'un gözde semtlerinden Kalamış, Bağdat Caddesi ve Cadde bostan gibi bölgelerde 2015'de başlayan 3 adet konut projemizin inşaatı %95 oranında tamamlanmıştır.

Şirket hedeflerimizde ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye'nin en bilinen 10 gayrimenkul geliştirme firmasından birisi olmak üzere büyümemizi planlıyoruz ve yönetiyoruz.

'KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM A.Ş.' adı altında kurulan tesis yönetimi ve işletmesi şirketimiz 2017 yılında faaliyetlerine devam etmiş olup, Bu şirketimiz ile kendi ürettiğimiz binaların işletmesini yapmanın yanı sıra, piyasadaki diğer markalı projelerin de işletmesini yapmaya başlamıştır.

Büyüme planlarımız bunun ile de sınırlı değil. Kendi öz alanımız olan gayrimenkul geliştirmeye yakın olan alanlarda yeni şirketler kurma hedefimiz çerçevesinde " KUYAŞ GAYRİMENKUL SATIŞ VE PAZARLAMA" ve KUYUMCUKENT ENERJİ A.Ş." şirketlerini de kurma aşamasındayız., Bu şirketler vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış pazarlamasını üstlenmeyi ve ülkemizin ihtiyacı olan enerji sektörüne katkıda bulunmayı hedefliyoruz.

Göstermiş olduğunuz güven ve destek için sizlere Yönetim Kurulu adına teşekkür ederim.

Saygılarımla,  
Sait Erdal METİNER



## VİZYON VE MİSYON

### Şirketin Vizyonu;

- Bulunduğu sektöre yön veren,
- Sektöründe takip edilen,
- En güvenilir kurumlar arasına girmek.

### Şirketin Misyonu;

- Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirip,
- Uluslararası yaşam ve iş kalitesi standartlarını sağlayarak,
- Nitelikli projeleri hayata geçirmek,
- Gelişmekte olan iş alanlarını yakından takip ederek,
- Paydaşlarına değer yaratmak



## A. Genel Bilgiler

### 1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2017** ile **31.12.2017** dönemini kapsamaktadır.

### 2.Ortaklıkla İlgili Bilgiler

<b>Ortaklığın Unvanı</b>	: KUYUMCUKENT GAYRIMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 19.10.2005
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 568143
<b>Mersis No</b>	: 0601041781700016
<b>Vergi Dairesi</b>	: YENİBOSNA
<b>Vergi Sicil No</b>	: 601 041 7817
<b>Merkez Adresi</b>	: İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sokak No:4 C – 1 Blok 11 Kat D.325 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	: (0212) 603 32 00 : (0850) 640 0 400
<b>Faks No</b>	: (0212) 603 32 04
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="http://www.kuyas.com.tr">www.kuyas.com.tr</a>
<b>E-Posta Adresi</b>	: <a href="mailto:info@kuyas.com.tr">info@kuyas.com.tr</a>



### 3. Ortaklık Yapısı Ve Sermaye Dağılımı

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:** 100.000.000,00 TL  
**Çıkarılmış Sermaye:** 27.218.798,16 TL

Şirketimiz %100'ü halka açık olup, 27.218.798,16 TL'yi temsil eden payların %98,84'lük kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

### 31.12.2017 tarihi itibarıyla ;

#### Sermayede Doğrudan %5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler

Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayede ki Payı (TL)	Sermayede ki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Enver Çevik	8.897.825,12	32,69	32,69
Diğer	18.320.973,04	67,31	67,31
<b>TOPLAM</b>	<b>27.218.798,16</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### 4. Yönetim Kurulu, Komitelerimiz, Üst Yönetim, Personel Bilgileri ve Organizasyon Şeması

#### a- Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin Adı Soyadı ve Görev Süreleri

##### Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Sait Erdal Metiner	Başkan	30.03.2016	30.03.2019
Reşat Çalışkan	Başkan Vekili	30.03.2016	30.03.2019
Memet Tayran Demir	Murahhas Üye	30.03.2016	30.03.2019
Murat Özkök	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak Yakın	Üye	30.03.2016	30.03.2019
* Erol Koca	Üye	29.03.2017	30.03.2019
Osman Balcı	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019
Bülent Balkan	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019
Caner Boyacı	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019

\*2016 yılında kendi isteği ile görevinden ayrılan YK üyesi yerine, Yönetim Kurulu'nun 06.03.2017 tarih ve 7 sayılı kararı ile ataması yapılan Erol KOCA'nın, 29 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ataması oy birliği ile onaylanmıştır.

Genel Kurul tutanakları 10 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve 14 Nisan 2017 tarih ve 9306 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.



#### b- Komitelerimiz ve Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Caner Boyacı	Bağımsız Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Caner Boyacı	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Caner Boyacı	Bağımsız Üye

Şirketimiz yönetiminde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme ve Ücret Komitesi oluşturulmamasına, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bu komitelerin görevlerini yerine getirmesine karar verildiğinden komitelerin görev ve çalışma esasları buna göre belirlenmiştir. Belirlenen Komite görev ve çalışma esaslarına Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) yer verilmiştir.

#### c- Üst Yönetim Bilgileri

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Salih Sağında	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Üst Düzey Yönetici	22 Yıl

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 – 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	Üst Düzey Yönetici	15 Yıl

Satış, Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
*Zafer Yurtsever	İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme Bölümü	Üst Düzey Yönetici	30 Yıl

\* Satış Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcısı Zafer YURTSEVER 31.01.2018 tarihi itibariyle görevinden ayrılmıştır.

#### d- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde 4 birim Yöneticisi, 33 personel ve 2 stajyer mevcut olup, organizasyon şemasında norm kadro olarak belirtilmiştir.

Birim Yöneticileri	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tahsili	Mesleki Tecrübe
*Okan Cem Özel	Teknik Koordinatör	20.01.2013	İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	22 Yıl
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	26 Yıl
Ufuk Akın	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü	09.02.2015	Trakya Üniversitesi Mimarlık	20 Yıl
Aydan Karagöz	Hukuk İşleri Müdürü	16.02.2015	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi (Burslu)	9 Yıl

\* Teknik Koordinatör Okan Cem ÖZEL 31.01.2018 tarihi itibariyle görevinden ayrılmıştır.

#### B.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

	31.12.2017
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	1.004.076,69
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	827.432,10

#### Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

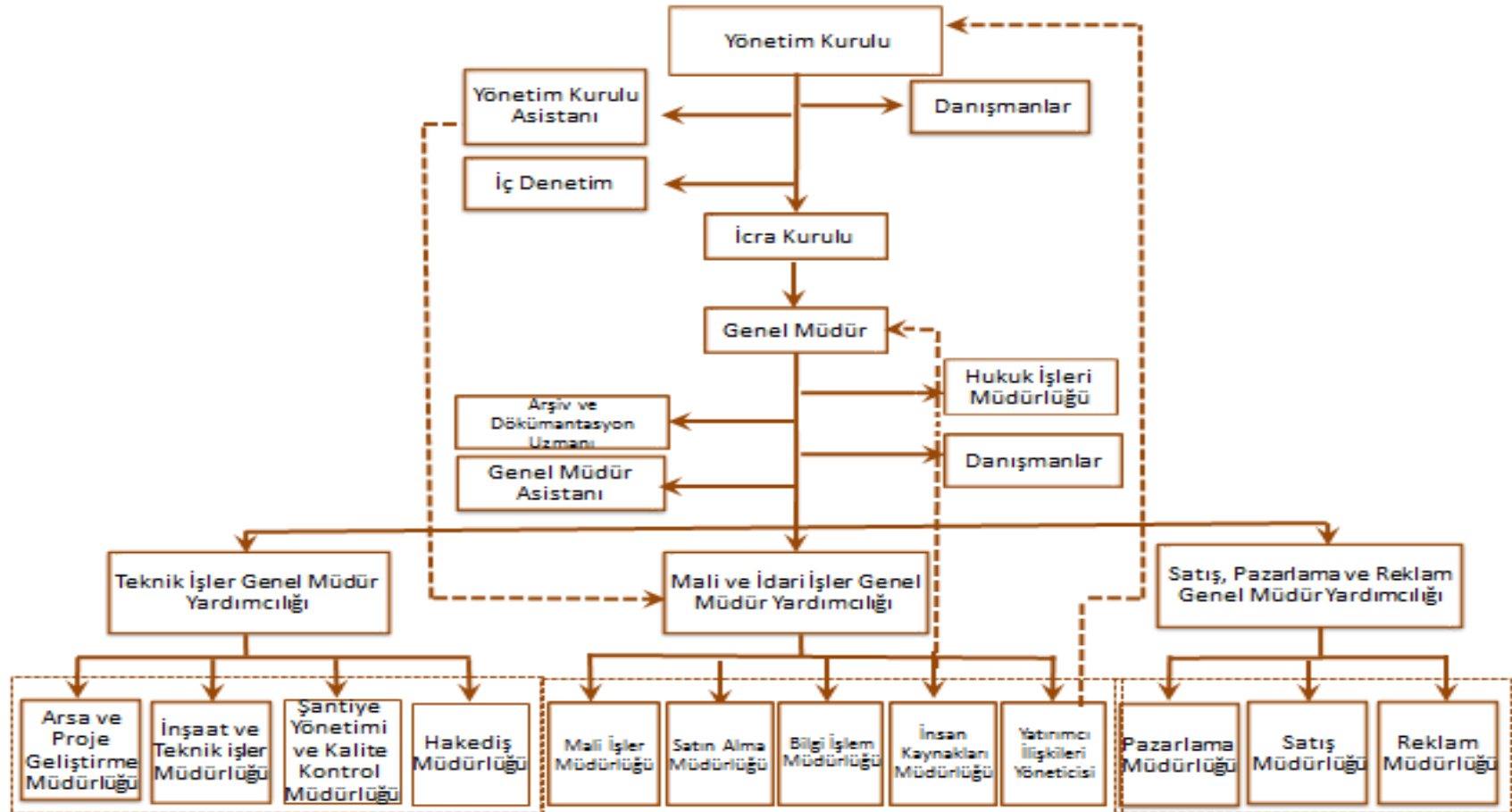
Şirketimizin 2017 yılı ilgili dönem (01.01.2017 – 31.12.2017) içinde Temsil giderleri 41.979,15 TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 7.079,60 TL olmuştur.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
Organizasyon Şeması-Norm Kadro Yapısı





### C. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketimizde, inşaat sektöründe yetkin mühendis kadro istihdamı ile inşaat maliyetlerinin azaltılması ve güvenli yapı inşası konularında çalışmalar bu dönemde de devam ettirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Sistemleri Sertifikaları (TS EN ISO 9001:2008 – TS EN ISO 14001:2004 – OHSAS 18001:2007), Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) yayınlanmıştır.

Sertifikalarımızın ISO 2015 Kalite Yönetim Sistemi dahilinde yenilenmesi çalışmaları İnsan Kaynakları departmanınca devam etmektedir.

### D. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

#### 1. Yatırım Faaliyetleri

#### ŞİRKETİMİZİN TAMAMLANMIŞ, LANSMAN AŞAMASINDAKİ VE GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

#### 1-TAMAMLANMIŞ PROJELERİ

##### İ.V.P. Ofis Plazalar: (<http://www.kuyasticari.com.tr>)

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu, 1542. Ada, 14 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 81.062 m2 brüt inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Ofis Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskânları alınmış ve Kat Malikleri Yönetimi oluşturularak devredilmiştir.

Toplam satılabilir alandan kalan %4'lik kısmın satışları da İVP Merkez Plaza ve İVP Ofis Plaza zemin katlarda bulunan satış ofislerinde cazip imkanlarla hemen tapusu verilerek satışı devam etmektedir.

##### İ.V.P. Merkez Plazalar: (<http://www.kuyasticari.com.tr>)

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna' da konumlu, 1542. Ada, 23 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 143.355 m2 brüt inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Merkez Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskanları alınmış ve oluşturulan Kat Malikleri Yönetimine devredilmiştir.



Toplam satılabilir alandan kalan %4'lik kısmın satışları da İVP Merkez Plaza ve İVP Ofis Plaza zemin katlarda bulunan satış ofislerinde cazip imkanlarla hemen tapusu verilerek satışı devam etmektedir.

Kuyaş'a ait, İstanbul Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu 1542 ada 14 parsel ve 1542 ada 23 Parsel üzerinde geliştirilen projelerden (KDV hariç) toplam yaklaşık 68 milyon TL satış değerinde satılabilir ofis ve atölye bölümleri mevcuttur.

**Kuyumcukent Yerleşkesi:**  
(<http://www.kuyasticari.com.tr>)

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da, 1542. Ada, 13 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 332.799 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanı olan Kuyumcukent Yerleşkesi inşaatları tamamlanarak iskanları alınmıştır ve KİAŞ Yönetimi'ne devredilmiştir.

Proje bünyesinde; 5 katlı avm bloğu, 7 adet fabrika, 7 katlı atölyeler bloğu, 7'şer katlı 2 adet ofis plaza yapılmıştır.

Kuyumcukent AVM içerisinde (KDV hariç) yaklaşık 16 milyon TL satış değerinde satılabilir 25 adet mağaza bölümü mevcuttur. İVP Ofis Plaza, İVP Merkez Plaza ve Kuyumcukent AVM'de toplamda (KDV hariç) yaklaşık 84 milyon TL tutarında ofis, atölye ve mağaza bölümleri mevcuttur.

## 2- LANSMAN AŞAMASINDAKİ İNŞAAT PROJELERİ

### a- (1541. Ada 1.Parsel)

1541. Ada, 1. Parselde konumlu arsamızın inşaat yapım ihalesi Sayın İnşaat Ticaret ve San. Tic. Ltd. Şti. tarafından kazanılmış ve 46.600.000.TL+KDV bedelle şirketimiz ile Sayın İnşaat Ticaret ve San. Tic. Ltd. Şti. arasında inşaat yapım sözleşmesi 04.06.2015 tarihinde imzalanmıştır.

Projemiz Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası (A Blok) ve Borsa Kule Binası (B Blok) olmak üzere 2 ayrı bloktan oluşmaktadır.

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü'nde 243DS1B. Pafta, 1541. Ada, 1. parselde mevcut arsamız üzerinde inşa edilecek Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası ve Borsa Kule Binasına ait yapı ruhsatları 13.07.2015 tarihinde Bahçelievler Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskanı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 60'i tamamlanmıştır.



Söz konusu parselle ilgili daha önce 20.10.2015 tarihinde yayınlanan izahnamemizde yer alan nazım imar planına ilişkin idari ve hukuki süreç devam etmekte olduğundan, inşaat tamamlanma programı da hukuki ve idari süreçteki gelişmelere paralel olarak belirlenecektir.

**b- Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi**  
( <http://www.hatipogluapartmani.com>)

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 151 Pafta, 1204 Ada, 20 No'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu parselde yer alan Hatipoğlu Apartmanı Kat Malikleri Kurulu ile 12.05.2015 tarihinde ön anlaşma sağlanmıştır.

Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m<sup>2</sup> inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 20 adet daire olacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, ince işleri tamamlama çalışmaları devam etmektedir. Mart 2018'de projenin geçici kabulü yapılarak kat maliklerine daire teslimlerinin yapılması planlanmaktadır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin %40'ı satılmıştır.

**c- Akalın Apartmanı Kalamış Projesi**  
(<http://www.akalinapartmani.com>)

Şirketimiz, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu inşaat projesi toplam 5.432 m<sup>2</sup> inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmış olup, 12.02.2016 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış ve inşaatı başlatılmıştır.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin %35'i satılmıştır.



**d- Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi**  
(<http://www.palmiyecaddebostan.com>)

Şirketimiz, Palmiye Evleri Caddebostan projesi için, Sayın İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti. İle 13.10.2016 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m<sup>2</sup> inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 6 adet konuttan oluşmaktadır. Bu 6 konut tarafımızca uygun lansman koşulları ile satın alınmış olup, kar amaçlı satışa sunulmuştur.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin %50'si satılmıştır.

**e- Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.**  
(<http://www.kuyasyonetim.com>)

2016 yılında başlayan faaliyetlerimiz ile bugüne kadar başta kendi projelerimiz olmak üzere Keleşoğlu, Sur Yapı, APG İnşaat, İntaya, Cathay gibi Gayrimenkul sektöründe en çok tanınan markaların konut projelerine danışmanlık ve yönetim hizmeti vermeye başladık / devam ediyoruz. Hizmet sektöründe başladığımız ilk günden bu yana yaklaşık 700 bağımsız bölüm ve 500.000 m2 ye yakın alan yöneten bir şirket haline gelmiş bulunmaktayız.

Halihazırda yönetim hizmetimizin devam ettiği projelerimiz,

- Town Ofis
- Vitrin İstanbul
- Palmiye
- Akalın
- Rotamavi (1 Mayıs itibari ile başlayacaktır.) projeleridir.

Yönetim hizmetine devam eden projelerimizin yanı sıra danışmanlık hizmeti vererek bu yılın sonunda başlamak üzere yönetim hizmeti ön protokolü imzaladığımız projeler ise,

- Cathay Nivo İstanbul
- Babacan Holding Premium
- Royal İnşaat Royal Garden Kartal projeleridir.



KUYAŞ Gayrimenkul-Büyükartı, Sur Yapı, Cathay, Babacan Holding, İntaya İnşaat gibi pek çok Gayrimenkul Firmasının projesine danışmanlık hizmet veren şirketimizin güncel olarak hizmet verdiği danışmanlık hizmetleri ise

- Kuyaş Eyüp Projesi

- İntaya İnşaatın Ordu Belde Evleri projeleridir.

### **3- GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ**

Yukarıda bahsedilen projelerin devamında, diğer lokasyonlarda da yeni gayrimenkul proje geliştirme çalışmaları yönünde adımlar atılmaya başlanmıştır.

Şirketimiz, 2015 yılında İstanbul Kentsel Dönüşüm Projelerinde yer almak üzere araştırma faaliyetlerini başlatmıştır. Bu kapsamda şirketimize yönelik proje sahipleri kaynaklı teklifler, değerlendirmeye alınarak hissedarlarımız açısından hukuken ve ekonomik açıdan en verimli projeler üzerinde çalışmaların yapılması ilke olarak benimsenmiştir.

Halen birçok diğer proje teklifleri üzerinde değerlendirmeler devam etmekte olup, görüşmeler resmi açıklama gerektirecek düzeye ulaştığında gerekli bilgilendirme hissedarlarımıza ve kamuoyuna yapılacaktır.

Önümüzdeki yıllarda hissedarlarımızın menfaati açısından en isabetli projeler belirlenerek hayata geçirilecektir.

#### **A- İnşaat Projeleri**

##### **a-1542. ada 7. Parsel ve komşu diğer parseller:**

KUYAŞ'a ait, İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu 1542. Ada 7. Parsel nolu arsa ve diğer komşu parsellerdeki arsalarımızla ilgili yapılabirlik raporu tamamlanmıştır. 1541. Ada, 1. nolu parselimizdeki yeni binalarımızın 2015 senesinde ruhsatları alınıp inşaatlarına başlanılmasından sonra, 7. parseli yönelik proje geliştirme çalışmalarımız başlamıştır. Şu anda bu arsamız için fizibilite çalışmaları ve ön proje çalışmaları devam etmektedir.

##### **b- İyison-Çimen Apartmanları Feneryolu Projesi**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Feneryolu 2398. Ada, 42 ve 43. No'lu parsellerde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu parsellerde yer alan İyison Apartmanı ve Çimen Apartmanı Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve kat maliklerinin 2/3'ünden fazlasından noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.



İyison-Çimen Apartmanları Feneryolu Projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 24.06.2016 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu inşaat projesine Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetler değerlendirilerek yeni fizibilite çalışmaları başlatılmıştır.

#### **c- Demet Apartmanı Projesi**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi 981. Ada, 104 No'lu parselde bulunan mevcut yapının Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, Kat Malikleri Kurulu ile ön anlaşma sağlanmıştır.

Demet Apartmanı Projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 23.06.2016 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi nedeni ile artan maliyetler değerlendirilerek yeni fizibilite çalışmaları başlatılmıştır.

#### **d- EK Grup - Çınar Sitesi Küçükçekmece Projesi**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 0 Ada, 5280 No'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, EK Group İnşaat A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu parselde yer alan Kat Malikleri Kurulu ile görüşmeler devam etmektedir.

Çınar Sitesi Küçükçekmece Projesi için EK Group İnşaat A.Ş. ile 13.07.2016 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetler değerlendirilerek yeni fizibilite çalışmaları başlatılmıştır.

#### **e- Bahariye Sitesi Eyüp Sultan Projesi**

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyükkartı İnşaat Mimarlık ve Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 296'sı ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesini imzalamayan kat maliklerine ait 14 bağımsız bölümün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda satış işlemleri devam etmektedir.



Bakanlıkta devam etmekte olan satış işlemleri tamamlanınca ilgili Belediye tarafından inşaat ruhsat işlemleri tamamlanacaktır.

Bahariye Sitesi Eyüp Sultan projesi, bağlı ortaklığımız olan Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilmektedir.

Söz konusu inşaat projesi toplam 126.300 m2 inşaat alanında gerçekleştirilmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasında itibaren 36 ay olarak belirlenmiştir. Bahariye Sitesi Eyüp Sultan projesi şu anda projelendirme aşamasındadır.

\*Proje m2 alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

## B- Yeni Faaliyet Alanları

Esas faaliyetimiz olan gayrimenkul geliştirme çerçevesinde; yukarıda açıklanan devam eden projelerimiz ve geliştirmekte olduğumuz yeni projelerimiz için kurulan Adi Ortaklıklarımıza ilaveten gayrimenkul geliştirmeye yakın alanlarda yeni şirketler kurma hedefimiz çerçevesinde kurduğumuz Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'den sonra " KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL SATIŞ PAZARLAMA A.Ş. ve KUYUMCUKENT ENERJİ A.Ş." şirketlerini de kurma aşamasındayız., Bu şirketler vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış pazarlamasını üstlenmeyi ve ülkemizin ihtiyacı olan enerji sektörüne katkıda bulunmayı hedefliyoruz.

## 4- KUYAŞ'DAN HABERLER

### Kentsel Dönüşüm Proje Toplantılarımız Gerçekleşti

KUYAŞ Gayrimenkul olarak Büyük Artı ve EK Grup ile kurduğumuz İş Ortaklığı şirketlerimizin ilgilendiği Eyüp ve Küçükçekmece bölgelerindeki kentsel dönüşüm projeleri için, kat maliklerimizin katıldığı toplantılarımız İstanbul'un önemli otellerinde gerçekleşti. 4 Ocak'ta Titanic Business'te, 29 Ocak'ta Radisson Blu Airport'ta gerçekleştirdiğimiz toplantılarda maliklerimize şirketimizin yapısı ve projeleri hakkında bilgi verirken, yeni projelerimizin tanıtımını yaparak, kendilerinin sorularını cevapladık.

22 Haziran günü Ramazan ayı vesilesiyle iftar yemeğinde yaklaşık 650 kat malikimizle bir araya geldik. Projelerimize ait görselleri, kat ve site planlarını kendileriyle paylaştık, sorularını cevapladık.

İlgilendiğimiz kentsel dönüşüm projelerine yakın lokasyonlarda açmış olduğumuz temsil ofislerimizde kat maliklerimizle buluşmalarımız periyodik olarak gerçekleşti ve halen devam ediyor.





### **Özel Gün Kutlamaları ve Sosyal Sorumluluk Projelerimiz**

23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı'nda Caddebostan Sahili ve Büyük Kulüp'te açtığımız stantlarda çocuklarımızla birlikte bu anlamlı günü coşku ile kutlarken; tüm dini ve milli bayramlarımızın kutlamaları da sms, mail, tebrik kartı gönderilmesi ve sosyal medya paylaşımları, web sitemiz duyuruları aracılığıyla gerçekleştirildi.

Down sendromlu bireylerin, mutfak yetenekleri ve beslenme alışkanlıklarının geliştirilerek, şef olarak iş hayatına başlamaları ve topluma kazandırılmalarının amaçlandığı "Down Şefler Mesleki Eğitim ve İstihdam Projesi"ne sponsor olarak destek verdik.

### **4.Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi'nde Yer Aldık**

Bu yıl 4.'sü düzenlenen "4. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi" 23 Şubat Perşembe günü Swisotel The Bosphorus'da 340 kişinin katılımı ile gerçekleşti. Platin sponsorluğumuzda gerçekleşen kongre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin destekleriyle "Sürdürülebilir Şehirler ve Binalar" başlığı altında düzenlendi. Şirketimizi Satış, Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcımız Sn. Zafer Yurtsever temsil etti. Zafer Yurtsever konuşması sırasında kentsel dönüşümün, ekonomimizin gelişimi için ülkemizin en büyük projelerinden biri olduğuna, şehir mimarisi ve planlaması ile sosyal ve ekonomik boyutun kentsel dönüşümde ön plana alınması gerektiğine, projelerin sosyolojik ve demografik boyutunun ele alınarak planlanmasının çok önemli olduğuna değindi. Sanayi alanlarının dönüştürülmesinin önündeki yasal engellerin bir an evvel aşılması ve kentsel dönüşümün önünü açmak için bir an önce müteahhitlik yasasının çıkartılması ve otopark ve sosyal alanlarla ilgili problemleri olan ruhsatların verilmesi gerektiğinin de altını çizdi.

### **ERA Gayrimenkul ile Güçlerimizi Birleştirdik**

ERA Gayrimenkul ile yaptığımız iş birliği çerçevesinde, Anadolu yakasında bulunan Akalın , Hatipoğlu ve Palmiye projelerimizin satışı konusunda çözüm ortağımız Era Gayrimenkul oldu.

### **12. Olağan Genel Kurul Toplantımızı Yaptık**

KUYAŞ Gayrimenkul olarak, 2016 yılına ait 12. Olağan Genel Kurul Toplantımızı 29 Mart Çarşamba günü saat 14.00'de Kuyumcukent AVM'de yer alan Davet Salonu'nda gerçekleştirdik. Yönetim Kurulu Başkanımız Sait Erdal METİNER'in açılış konuşmasını yaptığı, Genel Müdürümüz Salih SAĞINDA'nın şirketimizin faaliyet ve hedefleri hakkında bilgi verdiği toplantı soru-cevap bölümünün ardından, dilek ve temennilerin ifade edilmesiyle son buldu.

### **Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Açıldı**

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Mayıs ayı ortası itibariyle açılmış olup, kat maliklerinin her türlü sorularını yanıtlamak ve kendilerine yardımcı olmak üzere hizmet vermeye başlamıştır.

### **6. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi'nde Yer Aldık**

23 Mayıs Salı günü Marriott Hotel Şişli'de şirketimiz KUYAŞ Gayrimenkul'ün ana sponsorluğunda düzenlenen 6. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi, bu yıl "Ticari ve Alternatif Gayrimenkulde Farklılık Oluşturmak" ana temasıyla düzenlendi. 3 ana oturumdan oluşan zirvenin 1. oturumunda Satış,



Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcımız Sn. Zafer Yurtsever "Ticari Gayrimenkul'de İhtiyaçlara Yönelik Farklılık Yaratmak" konulu bir konuşma gerçekleştirdi. Yurtsever konuşmasında, KUYAŞ Gayrimenkul'ün kooperatifçilikten halka açılma başarı hikayesini anlatırken, Kuyumcukent oluşumunun detaylarını aktardı; KUYAŞ Gayrimenkul'ün gelecek planları hakkında bilgi verdi. Ayrıca Türkiye'deki ticari gayrimenkulün gelecek projeksiyonuna değinen Zafer Yurtsever kendisine yöneltilen soruları cevapladı.

### **Eyüp Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Açıldı**

İstanbul'un en köklü tarihine sahip Eyüp semtinde Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Haziran ayı itibarıyla hizmete açılmış olup, kat maliklerinin her türlü sorularını yanıtlamak ve kendilerine yardımcı olmak üzere faaliyete başlamıştır.

### **Kurumsal Çalışmalarımız**

KUYAŞ Gayrimenkul olarak iş dünyasından haberler veren "lider" ve "yenilikçi" bir ekonomi dergisi olan "Forbes Türkiye'nin" Haziran sayısında yer aldık. Kooperatiften şirket haline gelmemizin başarı hikâyesinin yer aldığı sayıda Yönetim Kurulu Başkanımız Sait Erdal METİNER KUYAŞ'ın geçmişten günümüze gelen yolculuğunu anlatırken, yeni hedefler hakkında da bilgi verdi.

### **Personelimize İngilizce Eğitim Verilmeye Başlandı**

Şirketimiz eğitim ve gelişim çalışmaları doğrultusunda Amerikan Kültür Derneği Dil Okulları ile İngilizce eğitimine yönelik işbirliği yapıldı. Eğitim öncesinde personelimizin seviye tespit sınavı yapılarak, personelin seviyelerine göre İngilizce eğitim verilmeye başlandı.

### **Satış ve Pazarlama Departmanımız Artık Wedding World Avm'de**

Kuyaş Gayrimenkul olarak her geçen yıl büyüyerek devam ettiğimiz yolculuğumuza bir yenisini daha ekleyerek, bünyemizdeki Satış ve Pazarlama departmanını Wedding World AVM'ye taşıyarak, faaliyetlerimize burada devam etme kararı aldık.

### **22. Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi'ne Konu Olduk.**

Nevşehir'de 5-7 Ekim 2017 tarihinde gerçekleşen 22.Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi'ne katılım sağladık. Aynı zamanda Kongrede, Yapı Kooperatiflerinde Kurumsallaşma Süreci: KUYAŞ örneği olarak Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin kurumsal yapısının gelişimi bir örnek olarak ele alınmış, bu örnekle KUYAŞ'ın Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere sağlamış olduğu bulgular Sayın Dr. Sezer Bozkuş Kahyaoğlu'nun sunumu ile dile getirilmiştir.

### **Kurumsallaşma Sohbetleri**

KUYAŞ Gayrimenkul, kurumsallaşma sürecine katkıda bulunan ilk yöneticileriyle şirketin geçmişten bugüne yolculuğunun ve kurumsallaşma sürecinin paylaşıldığı özel bir organizasyonda bir araya geldi. 20 Şubat Salı günü Florya'da bir restaurant'ta düzenlenen etkinlik ile KUYAŞ Gayrimenkul geçmiş 30 yılını değerlendirdi. Açılış konuşmasını Yönetim Kurulu Üyesi REŞAT ÇALIŞKAN'ın yaptığı gecede Kuyaş'ın kuruluşundan günümüze resimlerinden oluşan slayt gösterisi ile nostaljik anlar yaşandı. Büyük bir ilgi ve yoğun katılım ile gerçekleştirilen gece, eğlenceli ve duygusal anlara da ev sahipliği yaptı.



Bugüne kadar sağlamış oldukları kurumsal katkılardan dolayı ilk yöneticilere teşekkür sunularak, günün anısına kendilerine plaketleri taktim edildi.

### 30. YIL

Türk Ticari Tarihinde ilk defa bir kooperatifin anonim şirkete dönüşmesiyle kurulan KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 2012 yılında Serbest İşlem Platformunda işlem görmeye başlamış, Aralık 2013'ten itibaren ise Borsa İstanbul 2. Ulusal Pazar'a geçerek Türkiye'nin %100'ü halka açık tek gayrimenkul geliştirme şirketi haline gelmiş ve bugün 30. yılını kutlamaktadır.

KUYAŞ Gayrimenkul, 550 milyon dolarlık yatırımla 577.000 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanında 3.400 üniteye sahip Kuyumcukent kompleksini hayata geçirerek Türkiye Kuyumculuk Sektörünü Dünya Sıralamasında 2.'lik konumuna getirirken, Basın Ekspres Yolu'nun bir finans merkezi haline gelmesine de katkı sağlamış durumdadır.

Kuyumcukent'in hemen yanında inşa edilerek Borsa İstanbul'a satılan, ülkemizin yurtdışında tutulan altınlarının ve Ortadoğu'nun değerli taşlarının Türkiye'de depolanmasını sağlayacak olan "Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası"nı 2016 yılında teslim eden ve bu projenin hemen arkasında da 27.000 m<sup>2</sup> inşaat alanında A Plus Ofis Projesi olan Borsa Kule projesine devam etmekte olan KUYAŞ Gayrimenkul, geliştirdiği bu mimari projeyle Londra'da 25 ülkenin katılımıyla düzenlenen ve dünyanın en prestijli gayrimenkul - mimarlık ödülleri arasında biri olarak kabul edilen International Property Awards'de (Avrupa Gayrimenkul Ödülleri) "En İyi Ofis Mimarisi" dalında ödül sahibi olmuştur.

İstanbul'un önemli ilçelerinden Eyüpsultan'da ilk büyük kentsel dönüşüm projesini hayata geçirmeye hazırlanan Kuyuş Gayrimenkul, 2016-2018 yılları arasında Kadıköy'ün en prestijli bölgelerinden Fenerbahçe'de 17.500m<sup>2</sup> inşaat alanında 76 bağımsız bölüme sahip Hatipoğlu Apartmanı, Kalamış'ta 9.250m<sup>2</sup> inşaat alanında 26 bağımsız bölüme sahip Akalın Apartmanı ve Caddebostan'da 5.600m<sup>2</sup> inşaat alanında 26 bağımsız bölüme sahip Palmiye Apartmanı projelerine imza atmıştır.

Arsa ve Proje Geliştirme Ekibi bir yıl içerisinde 200'ün üzerinde projeyi fizibilite olarak çalışıp değerlendirmeye sunmakta, bunlar içerisinde seçilenler ise hayata geçirilmektedir. Bu çalışmalar yürütülürken kalite, güvenilirlik, şeffaflık, ilham vermek, sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik temel değerleri gözetilmektedir.

2017'de KUYAŞ Yönetim A.Ş. adı altında bir tesis yönetimi ve işletmesi şirketi kurularak faaliyete başlatılan KUYAŞ yalnızca bir gayrimenkul şirketi değil farklı sektörlerde de şirketler kuran, geliştiren, halka açan veya satan bir grup şirketi/holding olmak hedefindedir. Yalnız Türkiye'de değil, yurt dışında da operasyonu olan bir holding olmayı, 10 yıl içinde Türkiye'nin en büyük 10 holdinginden birisi olmayı hedeflemektedir.

30. Yılına özel olarak gelecek nesillere ışık tutmak, feyz almalarını sağlamak amacıyla Kuyuş'ın bu köklü tarihinin başarı hikâyesini anlatan bir kurumsal kitap kaleme aldırılmıştır.



## 2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

2017 yılında Kurumumuzun iç denetiminin, iç kaynaklarla yapılması kararı doğrultusunda şirket içinde ataması yapılan İç Denetçi'nin görev tanımları, prosedürleri ve iç denetim planı Yönetim Kurulu'nun 15.02.2017 tarih ve 4 sayılı kararı onaylanmıştır.

2017 yılı denetim planı hazırlanmış ve denetlenecek alanlara ilişkin görev tanımları iş akışları risk haritaları, eski denetim raporları taranarak kontrol soruları hazırlanmıştır.

2017 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri, Satın Alma, Muhasebe ve İnsan Kaynakları birimleri iç denetime tabi tutulmuş ve Denetim Komitesince yapılan değerlendirmeler Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Rapor tarihi itibarıyla birim denetimleri devam etmektedir.

İç denetçimizin, iç denetim eğitimlerine katılımı sağlanmış ve rapor yazım teknikleri ve iç denetim teknikleri eğitimine iştirak edilmiştir.

Ayrıca, Şirketin gelecek yapılanmasında Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite, aşağıda belirtien gündemlerle toplanarak bu dönemde de çalışmalarına devam etmiştir.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi,

- 2017 yılı ilk çeyreğinde, 21.03.2017 tarihinde ilk toplantısını Mali Tabloların Değerlendirildiği geniş kapsamlı **(2016 Yıllık)**,
- 16.05.2017 tarihinde Ara Dönem Mali Tabloların değerlendirildiği geniş kapsamlı **(3 Aylık Ara Dönem)**,
- 30.06.2017 tarihinde **"Şirket Risklerinin Değerlendirilmesi"** başlığı altında,
- 22.08.2017 tarihinde Ara Dönem Mali Tabloların değerlendirildiği geniş kapsamlı **(6 Aylık Ara Dönem)**,
- 14.11.2017 tarihinde **" Rasyo Raporlarının Değerlendirilmesi"** başlığı altında ve
- 12.12.2017 tarihinde Ara Dönem Mali Tabloların değerlendirildiği geniş kapsamlı **(9 Aylık Ara Dönem)**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2017 yılı içinde toplam 6 adet toplantı gerçekleştirmiştir.



**Denetimden Sorumlu Komite,**

- 2017 yılı ilk toplantısını 17.01.2017 tarihinde daha önce Şirket içinden ataması yapılan **“İç Denetçi’nin görev tanımları, prosedürleri ve İç Denetim Planı”** hakkında yapmıştır.
- 15.02.2017 tarihinde **“Bağımsız Denetim Firmasının seçilmesi ve Yönetim Kurulu’na sunulması “** hususunda yapmıştır.
- 22.03.2017 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2016 Yıllık Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 13.06.2017 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2017 3 Aylık Ara Dönem Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 20.06.2017 tarihinde **“İç Denetim Faaliyetleri ve İç Denetim Raporlarının Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve **“Yatırımcı ilişkileri Departmanı ile Satın Alma Departmanının Değerlendirme Sonuçlarını “** Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 22.08.2017 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2017 6 Aylık Ara Dönem Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 14.11.2017 tarihinde **“İç Denetim Faaliyetleri ve İç Denetim Raporlarının Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve **“Muhasebe Departmanı Değerlendirme Sonuçlarını “** Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 12.12.2017 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2017 9 Aylık Ara Dönem Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 26.12.2017 tarihinde **“İç Denetim Faaliyetleri ve İç Denetim Raporlarının Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve **“İnsan Kaynakları Departmanının Değerlendirme Sonuçları “** Yönetim Kurulu’na sunulacaktır.

Denetimden Sorumlu Komite, 2017 yılı içinde toplam 9 adet toplantı gerçekleştirmiştir.



### 3. Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar ile Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirketin Kar veya Zarar Payı (%)
KUYAŞ BÜYÜKARTI AKALIN ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	75
KUYAŞ BÜYÜKARTI ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	40.000	TL	80	70
KUYAŞ BÜYÜKARTI DEMET ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	85
KUYAŞ BÜYÜKARTI İYİSON ÇİMEN ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	85
KUYAŞ EK GRUP ÇINAR ADI ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	27.500	TL	55	55
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM A.Ş.	GAYRİMENKUL TESİSİ YÖNETİMİ	500.000	500.000	TL	100	100
*KUYAŞ BÜYÜKARTI İNŞAAT VE YATIRIM A.Ş.	İKAMET AMAÇLI KONUTLARIN İNŞAAT YAPIMI	500.000	270.000	TL	54	54

Şirketimiz, BÜYÜK ARTI İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya ve Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile faaliyet konusu ikamet amaçlı konutların inşaat yapımı olan KUYAŞ BÜYÜKARTI İNŞAAT VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ'nin kurulum işlemlerini tamamlamış olup, 24.07.2017 tarihinde Ticaret Siciline tescilini gerçekleştirmiştir.

\*01.11.2017 tarihi itibarıyla Kuyuş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. nin ortaklık yapısı aşağıda şekilde güncellenerek ortaklık pay devir işlemleri tamamlanmıştır.

#### Kuyuş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%54
Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%36
Burker Tekstil İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti.	%10



#### 4. Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

29.03.2017 tarihinde 2016 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 10.04.2017 tarihinde tescil, 14.04.2017 tarih ve 9306 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 29.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) ve Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) yayınlanmıştır.

Dönem içinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

#### 5. Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Bilgiler

İlgili dönem içinde herhangi bir Bağış ve Yardım bulunmamaktadır.

#### 6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

İlgili dönemde içinde ana sözleşme değişikliği bulunmamaktadır. Fakat Kayıtlı Sermaye Tavanı geçerlilik süresinin 2017 yılı sonunda dolması sebebiyle, Ana Sözleşmenin 6. Maddesinin tadilatı hususunda SPK'ya başvuru yapılmış ve başvurumuz onaylanmıştır. Onaylanan Ana Sözleşme Tadilat metni 2018 yılında yapılacak Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulacaktır.

#### E. Finansal Durum

##### VUK ve TFRS Mali Tablolara Göre Finansal Durum Değerlendirme

##### A- Vergi Usul Kanununa Göre Solo Hazırlanmış Mali Tablolara Göre;

(Şirketin 21.07.2015, 29.07.2015 ve 28.06.2016 tarihlerinde kurduğu Göztepe Hatipoğlu, Kalamış Akalın, Demet ve İyison- Çimen Adi Ortaklıkları Mali Verilerini içermemektedir)

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Şirket 31.12.2017 dönemini (6.120.277,68 TL) zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 199.934.407,22 TL olup karşılığında 41.263.179,38 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 16.751.699,72 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 1.306.197,16 TL tutarında amortisman ayrılmıştır. Sabit kıymetlerden arsa statüsünde olanlar için amortisman ayrılmamıştır.

b) VUK'a göre geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



	31.12.2016	31.12.2017
<b>Net Satışlar</b>	22.276.798,86 TL	34.573.792,93 TL

**Likidite Oranları:**

<b>Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar</b> (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	<b>2,55</b>	<b>1,18</b>
<b>Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar</b> (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,49	0,11

**Faaliyet Verimliliği Oranları:**

<b>Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar</b>	<b>0,71</b>	<b>0,74</b>
<b>Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2</b>	31.207.880,84 TL	46.946.165,12 TL
<b>Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı</b>	507,04	486,49

**Finansal Durum Oranları:**

<b>Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif)</b> (Kaldıraç Oranının % 50'nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	<b>0,74</b>	<b>0,79</b>
<b>Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri</b> (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	1,28	0,41
<b>Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar</b> (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,35	0,26
<b>Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar</b>	0,027	----
<b>Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı</b>	0,26	0,21

**Karlılık Oranları:**

<b>Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	<b>0,73</b>	<b>0,43</b>
<b>Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	<b>0,32</b>	<b>0,15</b>
<b>Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	<b>0,059</b>	----





### Finansal Durum Değerlendirme (VUK)

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında düşüş görülmektedir. Bunun nedeni ülkenin içinde bulunduğu konjektörel durgunluktan dolayı 2016 yılına göre gayrimenkul sektöründe satışların azalması ve stokların artmasıdır. Bu nedenle finansman amacı ile kullanılan kısa vadeli krediler, borç seviyesini yükselttiğinden likidite oranların da düşüş görülmüştür. Şirket kendi arsası üzerinde ve kentsel dönüşüm sistemi kapsamında inşaatlara başlamış olup, faaliyetleri ile ilgili yıl içerisinde satışlarla likiditesini artırabileceğini düşünmektedir.

	2015 Yılı	31.12.2016	31.12.2017
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	2.037.837,20 TL	1.313.766,41 TL	(6.120.277,68) TL
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>65.506.771,66 TL</b>	<b>82.593.357,48 TL</b>	<b>18.386.276,27 TL</b>
(Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)			

### Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır. Kar dağıtım politikalarında bir değişiklik yoktur. Dağıtım yıllık faaliyet sonuçlarına göre Genel Kurul kararınca dağıtılması kararlaştırılmaktadır.

### B- TFRS Çerçevesinde Hazırlanmış Mali Tablolara Göre;

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Şirket **31.12.2017** dönemini (**14.427.879 TL**) zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **240.817.745 TL** olup karşılığında **75.467.041 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **46.468.446 TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **1.323.520,00 TL** tutarında amortisman ayrılmıştır. Sabit kıymetlerden arsa statüsünde olanlar için amortisman ayrılmamıştır.

b) TFRS'ye göre geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	31.12.2016	31.12.2017
<b>Net Satışlar</b>	22.276.825,00 TL	34.139.185,00 TL



### Likidite Oranları:

<b>Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar</b> (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	<b>1,69</b>	<b>0,93</b>
<b>Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar</b> (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	<b>0,67</b>	<b>0,19</b>

### Faaliyet Verimliliği Oranları:

<b>Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar</b>	<b>65,22</b>	<b>3,26</b>
<b>Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2</b>	<b>4.032.792,50 TL</b>	<b>10.464.385,00 TL</b>
<b>Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı</b>	<b>5,52</b>	<b>110,43</b>

### Finansal Durum Oranları:

<b>Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif)</b> (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	<b>0,61</b>	<b>0,69</b>
<b>Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri</b> (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	<b>1,01</b>	<b>0,63</b>
<b>Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar</b> (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	<b>0,65</b>	<b>0,46</b>
<b>Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar</b>	<b>0,003</b>	<b>----</b>
<b>Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı</b>	<b>0,39</b>	<b>0,31</b>

### Karlılık Oranları:

<b>Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	<b>0,73</b>	<b>0,27</b>
<b>Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	<b>0,29</b>	<b>0,01</b>
<b>Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	<b>0,01</b>	<b>----</b>

### Finansal Durum Değerlendirme (TFRS)

Yukarıdaki verilerin ışığı altında likidite ve cari oranlarda düşüş görülmektedir. Şirketin satış hasılatında bir önceki yıla göre artmasına rağmen buna karşılık yüksek maliyetli yerlerin satışı olması nedeniyle Faaliyet Karının düşük çıkmasına sebebiyet vermiştir. Ancak alacak devir hızının yüksek olması şirketin alacak tahsilatının etkin olduğunu ortaya koymakta ve bu durumda şirketin cari ve



likidite oranları düşük olsa bile borçlarını geri ödemede sorun yaşanmadığını göstermektedir. Şirketin toplam varlıklarının, gerek yabancı kaynaklardan fonlanması, gerekse kendi öz sermayesinden karşılanması hususu incelendiğinde geçen yıl % 61 olan yabancı kaynak kullanımı 8 puan artarak %69 seviyesine ulaştığı görülmektedir.

	2015 Yılı	2016 Yılı	31.12.2017
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	582.381 TL	266.311 TL	(14.427.879) TL
<b>Net İşletme Sermayesi</b> (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	36.384.694 TL	35.471.030 TL	- 7.512.995 TL

### Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır. Kar dağıtım politikalarında bir değişiklik yoktur. Dağıtım yıllık faaliyet sonuçlarına göre Genel Kurul kararınca dağıtılması kararlaştırılmaktadır.

## 2. Kar Dağıtım Politikası Ve Kar Payı Dağıtımı

### Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

Buna göre Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makro ekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri göz önünde bulundurularak belirlenir.



Karın dağıtımında, pay sahiplerinin beklentileri ile şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve Genel Kurul tarafından kararlaştırılan dağıtımın, yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Bu bilgiler KAP' da ve Şirketimiz web sitesinde kamuya duyurulur.

### **Kar Dağıtım Politikası**

25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.

### **Kar Dağıtımı**

29 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

**“TFRS uyumlu Mali tablolarda yer alan 2016 yılı karı olan 266.311.-TL'den 61.701,70 TL birinci tertip yasal yedek ayrılmasına, dönem karından 10.230,47 TL nakit kar dağıtımı yapılmasına kalan 194.378,84 TL'nin Olağan Üstü Yedeklerde şirket bünyesinde tutulmasına, ayrıca geçmiş yıl karlarında 1.139.769,53 TL olmak üzere toplamda 1.150.000.-TL nakit kar dağıtımın 31.05.2017 tarihinde yapılması oy birliği ile karar verilmiştir.”**

## **3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi**

### **İnşaat Sektörü**

#### **İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında arttı.

#### **İnşaat sektörü güven endeksi**

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 85,8 iken, Nisan ayında %0,2 oranında azalarak 85,7 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; “alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini” mevsim normalinin üzerinde değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde “toplam çalışan sayısında” artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı.



İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla %0,1 ve %0,2 azaldı.

#### **Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri**

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %5,5, yüzölçümü %7,3, değeri %15,4, daire sayısı %10,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 202,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 112,8 milyon m<sup>2</sup> 'si konut, 48,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 41,3 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 150,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,5 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 169,9 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 29,0 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 3,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 986 bin 119 dairenin 908 bin 687'si özel sektör, 64 bin 604'ü devlet sektörü ve 12 bin 828'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 38,9 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u, 17,7 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 9,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 213 bin 526 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 67 bin 514 adet ile Ankara ve 50 bin 367 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Bayburt oldu.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %0,3, yüzölçümü %5,1, değeri %14,2, daire sayısı %2,5 oranında arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 150,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 86,1 milyon m<sup>2</sup> 'si konut, 36,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 28,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 110,4 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,7 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 130,1 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 16,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 750 bin 336 dairenin 683 bin 642'si özel sektör, 47 bin 612'si devlet sektörü ve 19 bin 82'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 28,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 13,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 8,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Bayburt oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 158 bin 709 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 59 bin 352 adet ile Ankara ve 47 bin 35 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Şırnak ve Hakkari oldu.



### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2017 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %7,0, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,3 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %10,3 arttı.

BİME' de 2017 yılı birinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %6,3, malzeme endeksi ise %7,2 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,6 ve malzeme endeksi %17,5 arttı.

### **Konut Satış İstatistikleri**

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artarak 128 923 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 22 443 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu.

Satış sayılarına göre İstanbul'u, 15 004 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 8059 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 39 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,9 oranında artış göstererek 50 424 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9 661 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %59,1 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 78 499 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 782 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57 oldu. Ankara 8 525 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 667 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller 5 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 1 578 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2017'de ilk sırayı 579 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 313 konut satışı ile Antalya, 124 konut satışı ile Bursa, 88 konut satışı ile Yalova, 80 konut satışı ile Sakarya ve 73 konut satışı ile Ankara izledi.

Kaynak: TÜİK

### **4. Kuyas'ın Sektör İçindeki Yeri**

Şirketimiz İstanbul'da ticari ünite ve konut üretimi yaparak kendini ispatlamış 30 yıllık bir firmadır. %100 halka açık şirket olmamız nedeni ile yatırım kararlarımız, çok miktardaki talepler arasından farklı alternatif düşüncelere göre hazırlanmış değerlendirme raporları ve titiz analizler sonucu verilmektedir.

Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASI" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Kasım 2017 kesin kabulü yapılarak teslim edilmiştir.



Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ile Şirketimize ait aynı arsa içinde Borsa Kule binasının kaba yapı işleri %60 tamamlanmıştır. 2017 yılında ticari açıdan mevcut stoklarımızın dışında Kentsel Dönüşüm projelerimizden Eyüp Sultan Bahariye Sitesinin çalışmaları başlanmıştır. Şirketimiz inşaat faaliyetlerinde ticari alanlarda üretmiş olduğu üniteler ile ispatlanmış olup, konut üretiminde de İstanbul'un gözde semtlerinden Kalamış, Bağdat Caddesi ve Cadde bostan gibi bölgelerde 2015'de başlayan 3 adet konut projemizin inşası %95 oranında tamamlanmıştır.

Şirket hedeflerimizde ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye'nin en bilinen 10 gayrimenkul geliştirme firmasından birisi olmak üzere büyümeyi planlıyor ve yönetiyoruz.

Devamlı gelişen ve büyüyen şirketimiz, sektöre saygınlık ve kalite katma misyonunu, ortaklarının hak ve hukuklarını da gözeterek kararlı bir şekilde yürütmektedir.

2017 ve izleyen yıllarda kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefimizdir.

#### **F. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan ve bu Komitenin görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlarda çalışmalarını sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu, Şirketin karşı karşıya olduğu tüm risk konularında ilgili Komitenin tavsiye kararları ışığında gerekli tedbirleri almaktadır. Bu kapsamda, şirketin oransal analizleri yapılarak önlemler alınmakta, faaliyet oranları ve karlılık oranları analiz edilerek politikalar oluşturulmaktadır.

Risk Komitesince yine döviz pozisyonumuz da takip edilmekte olup, kur riskine maruz kalmamak için döviz borç ve alacaklarımızı dengeleyici uygulamalarla kur riskimiz minimize edici politikalar uygulanmaktadır.

Operasyonel riskleri kontrol etmek amacı ile iç denetim raporu bulguları analiz edilmekte ve azaltıcı önlemler alınmaktadır. Operasyonel riskler incelenerek iyileşme düzeyleri takip edilmektedir



## G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

### KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu (31.12.2017)

Kurumsal yönetim uygulamalarının öneminin bilincinde olan Şirket, 01.01.2017-31.12.2017 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasına önem vermiş ve bu amaçla Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu (27.01.2014 tarih, 2014/02 sayılı) SPK Bülteninde yayınlanan formata uygun olarak hazırlanmıştır.

#### BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Borsa şirketlerinin piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payların piyasa değerleri dikkate alınarak yaptığı gruplandırma Şirketimiz üçüncü grupta yer almaktadır. Bu nedenle üçüncü grupta yer alan şirketlerin Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanmasındaki istisnalar Şirketimiz için de geçerlidir. Uygulanmayan hususlarda bir çıkar çatışması söz konusu değildir.

2017 yılına ilişkin faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim ilkelerinden;

**a) Uygulanması zorunlu olup 2017 yılında uygulanmayan ilkeler;**

-Uygulanması zorunlu olup uygulanmayan ilke bulunmamaktadır.

**b) Uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin 2017 yılında uygulanma düzeyi;**

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 2.1.3 numaralı ilke uyarınca, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği kamuya açıklanması gereken finansal tablo bildirimleri İngilizce olarak KAP'ta açıklanmamaktadır.

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 2.1.4 numaralı ilke uyarınca, internet sitesi İngilizce ve Türkçe olarak yayınlanmaktadır.

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 3.1.2 numaralı ilke uyarınca, Şirket çalışanlarına yönelik Tazminat Politikası 03.05.2017 tarih ve 16 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış olup, Şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.2.8 numaralı ilke uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları zarar sigorta edilmemiştir.

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.9 numaralı ilke uyarınca, Şirket Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için bir hedef oran, hedef zaman ve bu hedeflere ulaşmak için bir politika belirlenmemiştir.





**Tüm kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda yapılan çalışmalar özet halinde aşağıda yer almaktadır.**

**1.Yatırımcı İlişkileri;** Aralık 2013 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Birimi oluşturulmuş, Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesinde ve Kurumsal Yönetim uygulamalarının koordinasyonunu sağlayabilmek için “ Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı”na sahip personel tam zamanlı çalışmak üzere göreve başlatılmıştır.

25.12.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü olarak atanan Nazan KAYA 2017 yılında da görevine devam etmiştir.

10.06.2015 tarihinde SPK İlke kararı gereği itibariyle Yatırımcı İlişkileri Bölümünde ikinci bir personel olarak görevlendirilen Şirketimiz Muhasebe Müdürü Duygu BOZTEPELİ 28.02.2017 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

Görevinden ayrılan personelin yerine Yatırımcı İlişkileri Personeli olarak Merve KUZU'nun 29.03.2017 tarihinde ataması yapılmış olup, 30.03.2017'de KAP'da Şirket Genel Bilgiler Formu güncellenmiştir.

**2.Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı;** Şirket hakkında önemli nitelikteki duyurular, SPK tebliğlerine uygun olarak özel durum açıklaması şeklinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)), Şirket web sitemizde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) ve gerekli hallerde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde de güncel olarak pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

**3.Genel Kurul Toplantıları;** Şirket esas sözleşmesi Genel Kurul maddesinde yapılan değişiklikle Kurumsal Yönetim İlkelerine , SPK mevzuatına ve TTK'ya uygun hale getirilmiştir. Genel Kurul toplantılarının TTK ve SPK'nın ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi sağlanmıştır.

**4.Kar Payı Hakkı;** Şirket hissedarları, kar payına katılım konusunda bir imtiyaza sahip değildir. Kar dağıtım politikası, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çerçevesinde şirketimiz web sitesinde yer almıştır.

**5.Payların Devri;** Şirket Ana Sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm yoktur. Paylar serbestçe devredilebilir.

**6.Bilgilendirme Politikası;** Şirket, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin kamuyu aydınlatma esas ve amaçlarına uygun olarak, kamuoyunu bilgilendirmek için bir Bilgilendirme Politikası oluşturmuş, şirket internet sitesinde ve KAP' da açıklamıştır. Şirket bilgilendirme politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) hükümlerine uygun düzenlenmiştir.

**7.Etik Kurallar;** Şirket internet sitesinde yer almaktadır. Kamuyu aydınlatma platformunda özel durum açıklaması olarak yayınlanmıştır. Şirket kurumsal yönetim anlayışını öngören yapısıyla,



toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda, toplumun ve ülkenin ekonomik gelişimine katkıda bulunmak amacıyla, sosyal sorumluluk bilincini kurum kültürü olarak benimsemiştir.

**8.Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği;** Şirket'in internet sitesi bulunmaktadır ve Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir. Pay sahipleri ve yatırımcıların şirket ile ilgili bilgilenmeleri için internet sitemiz dönem boyunca güncel tutulmuştur. İnternet sitesimiz ayrıca İngilizce olarak da yayınlanmaktadır.

**9.Faaliyet Raporu;** Kurumsal Yönetim ilkelerinde sayılan bilgilere azami olarak yer verilmektedir.

**10.Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı;** Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda ayrı bir model oluşturulmamış olup, katılımlar Genel Kurul toplantıları vasıtası ile olmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu tüm menfaat sahiplerinin görüş ve önerilerini dikkate almaktadır.

**11.Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu;** Yönetim Kurulu içinde icracı, icracı olmayan ve bağımsız üye ayırımı kanuni yapı çerçevesinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu, 3 icracı, 3 icracı olmayan ve 3 bağımsız üye olmak üzere toplam 9 (dokuz) kişiden oluşmaktadır.

**12.Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları;** Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda yeterli sıklıkta, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla toplanır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır.

**13.Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayısı, Yapısı ve Bağımsızlığı;** Şirket bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ile Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturmuştur. Şirketimizde Ücret Komitesinin ve Aday Gösterme Komitesinin görevlerini Kurumsal Yönetim komitesi yapmaktadır. Şirket, komite üyelerinin niteliklerini, toplanma sıklığını ve ilgili dönemlerdeki faaliyetleri yerine getirirken takip ettikleri prosedürleri, oluşturduğu "Görev ve Çalışma Esasları" yönetmelikleri ile belirlemektedir. Şirketin Komite Başkanları, Komitelerin çoğunluk üyeleri ve Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri Bağımsız üyelere oluşmaktadır. Yatırımcı ilişkileri Bölüm Yöneticisi Kurumsal Yönetim Komitesinin üyesidir.

**14.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar;** Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan Mali Haklar Genel Kurul'ca ve Üst Düzey Yöneticilere sağlanan Mali Haklar Yönetim Kurulu'nca karara bağlanır ve Faaliyet Raporunda kamuya açıklanır.

2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları" KAP ve kurumsal internet sitesinde yayınlanmaktadır.

**15.** Sermaye Piyasası Kurulu'nun Özel Durumlar Tebliği (II-15.1)'nin 7.maddesinin, 5. fıkrası nedeniyle Şirket'te içsel bilgilere erişimi olan kişiler bu bilgilerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükler ve bu bilgilerin kötüye kullanımı ile ilgili yaptırımlar hakkında yazılı olarak bilgilendirilmektedir.



16. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11. Maddesi gereği 01.01.2017 - 31.12.2017 dönemine ilişkin Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından hazırlanan, Yatırımcı İlişkileri Biriminin yürütmekte olduğu faaliyetleri konulu rapor, Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

17. 27.06.2014 tarih, 2014/19 sayılı SPK bülteninde yer alan ÖZEL DURUMLAR REHBERİ, 4.4. maddesi uyarınca e-mail yoluyla "İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi"nde yer alan kişilerin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 14, 15, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 ve 115'inci

maddelerine ve aynı Kanununun 14, 15, 101, 102, 103/4 ve 104 üncü maddeleri uyarınca hazırlanan Tebliğlere uymaları konusunda yazılı bilgilendirilmeler yapılmaktadır.

## BÖLÜM-II PAY SAHİPLERİ

### 2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri birimi ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Bağlı Olduğu Yönetici	Yöneticinin Sahip Olduğu Lisanslar	Telefon/Faks	Mail Adresi
Nazan KAYA	Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı Şükrü ÖZLEYEN	SPK İleri Düzey Lisansı – Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı- Türev Araçlar Lisansı- Konut Değerleme Lisansı- Kredi Derecelendirme Lisansı	(0212) 603 32 00 (0212) 603 32 04	nazankaya@kuyas.com.tr
Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi	Şirketteki Görevi	Üyenin Sahip Olduğu Lisanslar	Telefon/Faks	Mail Adresi
*Duygu BOZTEPELİ	Muhasebe Müdürü	SPK İleri Düzey Lisansı – Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	(0212) 603 32 00 (0212) 603 32 04	duyguboztepelı@kuyas.com.tr
Yatırımcı İlişkileri Personeli	Şirketteki Görevi	Üyenin Sahip Olduğu Lisanslar	Telefon/Faks	Mail Adresi
Merve KUZU	Yat.İlişkileri Personeli	-	(0212) 603 32 00 (0212) 603 32 04	mervekuzu@kuyas.com.tr

\* Yatırımcı İlişkileri Bölüm Üyesi ve aynı zamanda Şirketimiz Muhasebe Müdürü Duygu BOZTEPELİ 28.02.2017 tarihinde görevinden ayrılmıştır.



Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 11’de Yatırımcı İlişkiler Biriminin yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere Yönetim Kuruluna yapacağı raporlama tamamlanmış ve 14.02.2018 tarih ve 4 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Birimi dönem içerisinde, özel durum açıklamaları, internet sitesinin güncellenmesi, ara dönem ve yıllık faaliyet raporlarının hazırlanması, E-Genel Kurul toplantılarının yapılması, Yönetim Kurulu toplantı kararlarının hazırlanması, pay sahipleri ve yatırımcılardan gelen soruların cevaplanması, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Sistemi uygulamalarının yürütülmesi faaliyetlerini yürütmüştür.

01.01.2017 -31.12.2017 döneminde belirli sayıda yatırımcı ile telefon yoluyla görüşme yapılmış, bunlardan yaklaşık 9 yatırımcı iletişim bilgilerini iletmıştır. Telefon ile gelen bilgi taleplerine yatırımcılara aydınlatmaya yönelik yanıtlar verilmiştir. Ayrıca 2 yatırımcı Şirketimizi ziyaret ederek yatırımlarımız ve hisse durumlarımız hakkında bilgiler edinmiştir.

## 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin haklarının kullanımını etkileyecek gelişmeler ortaya çıktığında veya öğrenildiğinde Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmaktadır.

Faaliyet dönemi içinde yurtiçi ve yurt dışındaki pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin tamamı yanıtlanmıştır. Ticari sır niteliğinde olmayan veya kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerimizin her türlü bilgi talebi karşılanmıştır.

Şirket internet sitesinde pay sahipliğinin haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikte herhangi bir açıklamaya yer verilmemektedir. Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) Yatırımcı İlişkileri başlığı altında; Bilgi Toplumu, İzahname, Pay Geri Alım Programı, Esas Sözleşme, Ticaret Sicil Bilgileri, Yönetim Kurulu, Üst Yönetim, Ortaklık Yapısı, Genel Kurul Bilgileri, Faaliyet Raporları, Finansal Raporlar, Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardımlar Politikası, Etik Kurallar, Komitelerimiz, Komitelerimizin Çalışma Esasları, Kurumsal Yönetim Uyum Raporları, Özel Durum Açıklamaları ve Sıkça Sorulan Sorular başlıkları altında detaylı bilgiler sunulmaktadır.

Esas sözleşmemizde özel denetçi atanmasına ilişkin bir düzenleme yapılmamış olmakla birlikte, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun özel denetim isteme hakkına ilişkin, ilgili maddelerde düzenlenen haklarını, kullanma imkanı her zaman mevcuttur. Dönem içerisinde, Özel denetçi tayinine ilişkin Şirkete herhangi bir talep yapılmamıştır.

## 2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirket 01.01.2016 -31.12.2016 hesap dönemi için 06.03.2017 tarih ve 8 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 29.03.2017 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmasına karar vermiştir. Toplantıya ait çağrı, kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, 13.03.2017 tarih ve 9282 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve kurumsal internet sitesinde toplantı gün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır. Genel Kurul öncesinde toplantı gündeminde görüşülecek konular internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr))



ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı ile pay sahiplerine duyurulmuştur. Toplantıya Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket Avukatı, Muhasebe Müdürü ve Şirket Yeminli Mali Müşaviri gerekli bilgilendirmeleri yapmak üzere hazır bulunmuşlardır. Şirketin toplam 27.218.798,16 TL sermayeye tekabül eden 27.218.798,16 adet hissedenden 9.938.853,15 adet hissenin toplantıda asaleten, 6.080.002,67 adet hissenin vekaleten olmak üzere toplam 16.018.855,82 adet hisse toplantıda temsil edilmiştir. Toplantıda alınan kararlar 10.04.2017 tarihinde tescil, 14.04.2017 tarih ve 9306 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 29.03.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) ve Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) yayınlanmıştır.

#### 2.4. Oy Hakları Ve Azlık Hakları

Genel kurul toplantılarında pay sahiplerinin veya vekillerinin bir oy hakkı vardır, Şirkette oy hakkını kullanmayı zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır.

Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketin karşılıklı iştirak içinde olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Azlık yönetimde temsil edilmemektedir. Azlık hakları esas sözleşmede belirlenmemiştir.

#### 2.5. Kar Payı Hakkı

Şirket karına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket hisse senetlerine ilişkin kar dağıtım esaslarına Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) bulunan Kar Dağıtım Politikasında ayrıntılı olarak yer verilmiştir. 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan Kar Dağıtım Politikası’nın uygulanmasına devam edilmektedir.

29.03.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında, TFRS uyumlu Mali Tablolarda yer alan 2016 yılı karı olan 266.311.- TL’den 61.701,70 TL birinci tertip yasal yedek ayrılmasına, dönem karından 10.230,47 TL nakit kar dağıtımı yapılmasına, kalan 194.378,84 TL’nin Olağan Üstü Yedeklerde Şirket bünyesinde tutulmasına ayrıca geçmiş yıl karlarından 1.139.769,53 TL olmak üzere toplamda 1.150.000.- TL nakit kar dağıtımının 31.05.2017 tarihinde yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

#### 2.6. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm yoktur. Paylar serbestçe devredilebilir.

### BÖLÜM-III KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

#### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket kurumsal internet sitesinin adresi [www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr) ’dir. Şirket internet sitesi Türkçe ve İngilizce olarak yayınlanmaktadır.



6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1524.maddesi ile 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.07.2013 tarihinde yürürlüğe giren "Sermaye Şirketlerinin Açacakları İnternet Sitelerine Dair Yönetmelik"nde belirlenen yükümlülüklerimiz yerine getirilmektedir.

### 3.2.Faaliyet Raporu

Şirketin faaliyet raporları Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" ve "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28/08/2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmaktadır. Faaliyet raporları Yönetim Kurulu'nun onayına sunulurken ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) adresli internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün altında Faaliyet Raporları başlığı ile kamuya duyurulmaktadır.

## BÖLÜM-IV MENFAAT SAHİPLERİ

### 4.1.Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak menfaat sahipleri gerek genel kurullar, gerek de kamuyu aydınlatma esasları çerçevesinde özel durum açıklamaları ve [www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr) adresli internet sitesi aracılığı ile sürekli bilgilendirilmektedir. Ayrıca menfaat sahipleri yazılı olarak bilgi talep edebilecekleri gibi şirketin internet sitesi aracılığı ile [info@kuyas.com.tr](mailto:info@kuyas.com.tr) mail adresini ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü [nazankaya@kuyas.com.tr](mailto:nazankaya@kuyas.com.tr) mail adresini kullanarak bilgi talep etmeleri halinde yanıtlanmaktadır.

Menfaat sahiplerinin [info@kuyas.com.tr](mailto:info@kuyas.com.tr) mail adresini kullanarak şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesine veya Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmesi mümkündür.

### 4.2.Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat Sahiplerinin Yönetime katılımları Genel Kurul toplantıları vasıtası ile olmaktadır. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu menfaat sahiplerinin görüş ve önerilerini dikkate almaktadır.

Şirketin çeşitli kademelerdeki personelin yönetime katılımı amacıyla , birim bazında belli periyotlarda düzenli olarak toplantı yapılmakta ve bu toplantılarda ilgili konular hakkında görüş alışverişinde bulunulmaktadır.

### 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Yönetim Kurulumuz; Şirketin misyon, vizyon ve hedeflerine ulaşmasında, gerekli nitelikleri taşıyan ve gelişme yeteneği bulunan insan kaynağının kuruma kazandırılması ve sahip olduğu nitelikli personelin sürekli gelişimi ve motivasyonunun sağlanmasını esas alan İnsan Kaynakları Politikasını 03.05.2017 tarih ve 16 sayılı toplantısında onaylamıştır.



Bu politikada Seçme ve Yerleştirme Süreci, İşe Alım Genel Şartları, Aday Temini ve Kariyer Planlama konusundaki kurallar belirlenmiş olup, internet sayfamızda yayınlanmaktadır.

Çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere herhangi bir insan kaynakları temsilcisi atanmamıştır. Orta ölçekli bir şirket olunması nedeniyle İnsan Kaynakları Birimi'nde görevli personel, insan kaynakları yönetiminin üstlendiği tüm rol ve sorumlulukları, insan kaynaklarının genel fonksiyonları çerçevesinde yerine getirmektedir.

#### **4.4.Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Şirket etik kurallar üzerinde çalışmalar yapmış ve tespit edilen ilkeler şirket internet sitesinde yayınlanmıştır.

Topluma, doğaya ve çevreye, ulusal değerlere saygılı, şeffaflık ilkesi ışığında pay ve menfaat sahiplerine, şirketin hak ve yararlarını gözeterek şekilde zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, kolay erişilebilir durumda şirket yönetiminin, finansal ve hukuki durumu ile ilgili güvenilir bilgi sunulmaktadır. Şirket Türkiye Cumhuriyeti yasalarına bağlıdır. Tüm işlemlerde ve kararlarda yasalara uygun hareket edilmektedir. Çalışma ruhsatı ve gerekli tüm izinler mevcuttur. Şirket irtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere yolsuzluğun her türlüyle mücadele etmektedir.

### **BÖLÜM-V YÖNETİM KURULU**

#### **5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Genel Kurul'ca seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir ve söz konusu düzenlemelere uygun olarak seçilir.

Yönetim Kurulu'nda herhangi bir üyelik açılırsa, Yönetim Kurulu eski üye ile aynı görev niteliklerine sahip, kanuni şartları haiz bir kimseyi ilk toplanacak Genel Kurul'un onayına sunmak üzere geçici olarak üye seçer. Bu suretle seçilen üye, Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve Genel Kurul'ca seçiminin onaylanması halinde yerine seçildiği üyelerin kalan süresini tamamlar.

Şirket Yönetim Kurulu üye sayısı 9'dur. Yönetim Kurulu üyelerinin 3'ü icracı, 3'ü icrada görevli olmayan ve 3 bağımsız üyeden oluşmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri dahil tüm üyelerin görev süresi 3 yıldır, tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür.

Şirkette aday gösterme komitesinin ve ücret komitesinin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir.Yönetim kurulunda kadın üye oranı için hedef oran belirlenmemiştir.

Şirketimizin 29 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, 2016 yılında kendi isteği ile görevinden ayrılan Yönetim Kurulu üyesinin yerine Yönetim Kurulu'nun 06.03.2017 tarih ve 7 sayılı kararı ile ataması yapılan Erol KOCA'nın ataması ortaklarımız tarafından onaylanmıştır.



Yönetim Kurulu'nun Başkan ve Üyeleri, Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) yayınlanmıştır.

Yeni Yönetim Kurulu üyesinin ataması resmi tutanaklarda yer almış ve Genel Kurul tutanakları 10 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve 14 Nisan 2017 tarih ve 9306 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve unvanları aşağıdaki şekildedir.

#### Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Mesleği	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Sait Erdal Metiner	Başkan	Kuyumcu	KUYAŞ Yönetim A.Ş. YK Başkanı
Reşat Çalışkan	Başkan Vekili	Kuyumcu	Bağlı Ortaklıklar YK Başkanı
Memet Tayran Demir	Murahhas Üye	Bankacı	Bağlı Ortaklıklar YK Üyesi
Murat Özkök	Üye	Kuyumcu	YK Başkan ve Üyesi
Burak Yakın	Üye	Kuyumcu	Genel Müdür
Erol Koca	Üye	Yönetici	Satış Müdürü
Osman Balcı	Bağımsız Üye	İnşaat Mühendisi	-
Bülent Balkan	Bağımsız Üye	Avukat	Danışmanlık
Caner Boyacı	Bağımsız Üye	Kuyumcu	Genel Müdür Yardımcısı

#### Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri

##### Sait Erdal METİNER

##### (Yönetim Kurulu Başkanı)

1953 Kayseri/Develi doğumlu Sait Erdal Metiner, Davutpaşa Lisesi mezunudur. Uzmanlık alanı Kuyumculuk ve Finanstır. METİNER Kuyumculuk ve Döviz Bürosu İşlerini Profesyonel yöneticilerle yürütmektedir. Sadece Denetim görevi anlamında işini takip eden Sait Erdal Metiner, 2000 den beri yaklaşık 17 yıl boyunca Kooperatif, Kuyumcukent İşletme A.Ş. ve Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de yönetici olarak görev yapmıştır. Halen Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (KUYAŞ)'da Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Aynı zamanda Şirketimizin kurmuş olduğu Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı'dır.





**Reşat ÇALIŞKAN**  
(Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

1970 İstanbul/Bakırköy doğumlu olan Reşat Çalışkan, İstanbul İmam Hatip Lisesi mezunudur. Yabancı dili Arapça olan Reşat Çalışkan'ın uzmanlık alanı Kuyumculuktur. İstanbul İl Genel Meclisi Üyeliği yapmış olan Reşat Çalışkan,Kuyumcukent Kooperatifi Yönetim Kurulu Üyeliği ve KİAŞ Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmıştır. Halen, KUYAŞ Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini yürütmektedir.

Aynı zamanda Şirketimiz bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

**Memet Tayran DEMİR**  
(Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi)

1950 Siirt doğumlu olan Memet Tayran Demir, Anadolu Üniversitesi Eğitim Fakültesi mezunudur. Yabancı dili Arapça ve uzmanlık alanı Finans olan Memet Tayran Demir Bankacılık alanında görev aldıktan sonra , 2002 yılından beri yaklaşık 15 yıl boyunca kooperatif bünyesinde aktif yönetici olarak görev yapmıştır. Halen Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği görevini yürütmektedir.

Aynı zamanda Şirketimiz bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu üyesidir.

**Murat ÖZKÖK**  
(Yönetim Kurulu Üyesi)

28 Şubat 1969 tarihinde İstanbul'da doğmuştur. Liseyi 1982-1986 yılları arasında Özel Çavuşoğlu Lisesinde Fen Bölümünden mezun olarak tamamlamıştır.

İş yaşamına 1986 yılında Kapalıçarşı'da başlamıştır. Abisi Can Özkök ve kardeşi Erdal Serdal Özkök ile aile şirketi olan Emircan Hediyeelik Eşya firmasını kurmuşlardır. 1997 yılında faaliyet alanını parakendeden toptan satışa çevirmişlerdir. Faaliyet alanının değişiminden sonra firma, bilgi birikiminin ve sermayenin doğru yönlendirilmesine paralel olarak hızlı bir çıkış yakalamış ve 1999 yılında İnnova Kuyumculuk markasıyla üretime başlamıştır. Dünyadaki teknolojik gelişmeleri yakından takip eden İnnova Kuyumculuk, 2006 yılında en son üretim teknolojisi olan Elektroform metodunu uygulamaya başlamıştır. Bugün İnnova markasıyla büyük bir pazara sahip olmuştur.

Kuyumculuk dışında Turizm alanında da yatırımları devam etmiştir. 2011 yılında İstanbulun tarihi yarım adası olan Sultanahmette çağın en son gereksinimleriyle donatılan ve özenle inşa edilen 74 odalı İnnova Sultanahmet Otelini kurmuştur. Sırasıyla Başkan Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine devam etmiştir. Radix Analiz olarak 2016 yılında İzmir ve Edirne de şubeler açarak büyümeye devam etmektedir.

Murat Özkök evli ve üç çocuk babasıdır.



**Burak YAKIN**  
(Yönetim Kurulu Üyesi)

1973 yılında İstanbul'un Bakırköy ilçesinde doğan Burak Yakın, Ortaokul eğitimini Neslişah Ortaokulunda tamamladıktan sonra,1985 yılında, Nadir Tütüncünün kurucusu olduğu Nadir Metal Rafineri de, çırak pozisyonunda Kapalıçarşı'da işe başladı.

Alaylı kültürünün inceliklerini bünyesinde biriktirerek öncelikli olarak işin mutfağında ustalaşan Burak Yakın, 1997 yılında faaliyete başlamış olan ve İstanbul Altın Borsasının 076 nolu üyesi ve ISO 9001 belgeli ve Türkiye'nin ilk döviz bürosu olan Nadir Döviz'in yönetim sorumluluğunu almıştır. Halen Nadir Döviz Genel Müdürlüğüne devam etmektedir.

Burak Yakın evli ve dört çocuk babasıdır.

**Erol KOCA**  
(Yönetim Kurulu Üyesi)

28.03.1966 İstanbul doğumludur. Vefa Poyraz Lisesinden mezun olan Erol Koca ayrıca İnönü Endüstri Meslek Lisesi Gece Biyokimya Bölümünü en iyi derece ile bitirmiştir.

1985 yılında Kapalıçarşıda Metaş ayarevinde işe başlamıştır. Yaklaşık 7 yıl kadar ayarevi ve çeşitli firmalarda kuyum işi ile uğraşan Erol Koca daha sonra Nadir Metal Rafineri firmasında gümüş sorumlusu olarak 13 yıl görev yapmıştır. Yaklaşık 10 yıldır ise Eti Gümüş A.Ş. ve Yıldız Bakır firması Altın ve Gümüş Sorumlu Müdürlüğü görevini yapmaktadır.

Ayrıca evli ve 2 çocuk babasıdır.

**Osman BALCI**  
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1951 Artvin doğumlu Osman BALCI, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü ilk mezunlarındanıdır.Sakarya'da 1976-1995 yılları arasında kendi firmasında çeşitli projeler üretip, Vilayet ve Belediyelere Teknik Danışmanlık yapmıştır. 1996- 2003 yılları arasında İstanbul'da Taksim InternationalGroupHotels zincir grubunda Grup Teknik Müdürü olarak görev almıştır.

2005 – 2014 yılları arasında Dedeman Holding'de Proje Geliştirme ve Proje Yönetimi Müdürlüğü yapmıştır. Mart 2014 itibarıyla de Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir.



**Av. Dr. Bülent BALKAN**  
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi ve İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Yüksek lisansını Marmara Üniversitesinde Bankacılıkta Temel Etik Yaklaşım adlı tezi ile , doktorasını da yine Marmara Üniversitesinde Türk Bankacılık Sisteminde Kurumsal Yönetimin Krizlerin Çözümüne Etkileri adlı çalışması ile tamamlamıştır.

1987 yılında İktisat Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak başladığı iş yaşamına Genel Müdürlük Krediler Yöneticiliği ve şubelerde yöneticilik görevleri ile devam etti. 1997de denetim ve operasyon sorumluluğunu üstlendiği Mepaş Medya Pazarlama A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 1998-2002 tarihleri arasında Tekstil Bankta yönetim kuruluna bağlı olarak Teftiş Kurulunu yönetti. İç denetim, Bankacılık, Hukuk, Suiistimallerin engellenmesi ve Etik konularında eğitimler vermekte, danışmanlık yapmaktadır. CİCP unvanına sahiptir.

Meslek Etiği Kavramları (Adalet Yayınevi Ankara 2014) adlı kitapta "Bankacılık Etiği" bölümünü yazmıştır. Kamu Görevlileri Etik Kurulu için, "Etik Kültürün Kurumlarda Geliştirilmesinde İş Etiği ve Kamu Etiği İlişkisi" adlı teknik raporu yazmıştır. (2017)

**Caner BOYACI**  
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1980 yılında İstanbul'da doğmuştur. 2003 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi Bölümünden mezun olmuştur. 2005 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası Ticaret Yüksek Lisans Programını tamamlamıştır. Yüksek Lisans bitirme projesini Yabancı Sermaye Yatırımlarının Makro Ekonomi Üzerindeki Etkileri konusunda yapmıştır. Yabancı dil olarak İngilizce bilmektedir. 2000 yılından beri TAC Kuyumculuk Şirket ortaklığı ve 2005 yılından beri Genel Müdür Yardımcısı ve Mağaza Müdürü olarak görev yapmaktadır.

**Bağımsızlık Beyanı**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu,

Bu kapsamda;

**a)** Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların Yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,



- b)** Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c)** Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,
- d)** Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e)** Ekte yer alan özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri, gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f)** Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibariyle tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g)** Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h)** Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,beyan ederim.

Saygılarımla,  
Osman BALCI (imzalı)  
Bülent BALKAN (imzalı)  
Caner BOYACI (imzalı)

Faaliyet dönemi itibariyle yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev ya da görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır ve sınırlandırılmamıştır.

## **5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim kurulu faaliyetlerini, şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu şekilde yerine getirmektedir. Yönetim kurulu toplantılarında gündem ağırlıklı olarak şirketin geleceğe yönelik büyüme planları çerçevesinde, mevzuat değişiklikleri sonucunda oluşan ihtiyaca göre belirlenmektedir. Yönetim kurulu toplantılarında karara bağlanan önemli konuların tümü, ticari sırlar ve ertelenmiş bilgi varlığı dışında özel durum açıklamasıyla kamuoyuna duyurulması esastır.

Şirkette Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür aynı kişi değildir.

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır. Yönetim Kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alır. Yönetim kurulunda oylar kabul ya da red olarak kullanılır. Çekimser oy kullanılamaz. Red oyu veren üye, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Yönetim kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır.



Yönetim Kurulu toplantılarında yapılan görüşmeler sunucunda alınan Yönetim Kurulu kararları Yönetim Kurulu Karar Defteri'ne kaydedilmektedir. Yeni Türk Ticaret Kanunu ilgili maddesi gereğince Yönetim Kurulu Karar defterleri açılış ve kapanışları noter onaylı olarak ve belirtilen sürelerde yapılmaktadır.

01.01.2017 - 31.12.2017 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu toplantı sayısı 37 olarak gerçekleşmiştir. Toplantı tarihleri ve gündem en az bir gün önceden üyelere , mail yoluyla bildirilmektedir. İletişim Yönetim Kurulu sekreteryası tarafından gerçekleştirilmektedir.

İlgili dönemde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri bulunmamaktadır. Şirketimizin 2017 yılı önemli nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yıl içinde alınan tüm kararlarda bağımsız üyeler dahil hiçbir üye olumsuz oy kullanmamıştır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarar sigorta ettirilmemiştir.

### 5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirebilmesi için mevzuatta belirlenen Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerin belirlenen görev ve çalışma esasları internet sitesi ve özel durum açıklamaları ile KAP'da açıklanmıştır.

Komite başkanları ve çoğunluk üyeleri ve Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür komitelerde yer almamıştır.

Dönem içerisinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite, toplanarak, toplantı sonuçlarını içeren raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmuşlardır.

### KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal	Adı Soyadı	Statü
<b>Yönetim Komitesi</b>		
<b>Başkan</b>	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
<b>Üye</b>	Osman BALCI	Bağımsız Üye
<b>Üye</b>	Caner BOYACI	Bağımsız Üye
<b>Üye</b>	Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak konularında çalışmalar yapmaktadır. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Komite, yıl içerisinde 4 toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı gündem, tutanak ve eklerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



**KUYAS GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**  
**KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ**  
**GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI**

## 1. KURULUŞ

Bu düzenlemenin amacı Kuyaş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesinin (Komite), görev alanları ve çalışma esaslarını belirlemektir.

Komite, Sermaye Piyasası Kurulu'nun **(II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliği** ve diğer sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde oluşturulmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun **15.01.2014** tarih ve **2/B** sayılı kararı ile Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

## 2. AMAÇ

Şirketin kurumsal yönetim politikaları için önerilerini sunmak, kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesini artırmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri konusundaki mevzuatı ile uluslararası sermaye piyasalarında genel kabul görmüş kurumsal yönetim ilkelerinin etkin bir şekilde takibi ve uygulanabilir nitelikte olanlarının tatbiki konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmek; Şirketin Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ile eğitilmesi ve Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esaslarının belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak amacıyla kurulmuştur.

## 3. KOMİTENİN YAPISI

- a)** Komite, şirket Ana Sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- b)** Komite, en az üç üyeden oluşur.
- c)** Üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilerde komiteye üye olabilir.
- d)** Yatırımcı ilişkileri Bölüm Yöneticisi kurumsal yönetim komite üyesi olarak ayrıca görevlendirilir.
- e)** Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komitede, şirketin İcra Başkanı / Genel Müdürü görev alamaz.



f) Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

g) Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

h) Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.

#### 4. KOMİTE TOPANTILARI VE RAPORLAMA

a) Komite, çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

b) Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

c) Komite, üye sayısı iki kişiden fazlaysa üye sayısının yarısından bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komitenin iki kişiden oluşması durumunda, hem toplantı hem de karar için her iki üyenin bulunması gerekir.

d) Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda ulaştığı sonuç ve önerilerden Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

e) Komite toplantılarında alınan kararlar Yönetim Kurulu sekretaryası tarafından yazılı hale getirilir ve arşivlenir.

#### 5. GÖREV VE SORUMLUKLAR

Komite;

- Şirkette, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre uygulanması gereken, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.



- Kurumsal Yönetim İlkeleri konusundaki gelişmeleri takip etmek, bunların Şirket yönetimi üzerinde etkisini araştırmak ve gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulamalarının şirket çalışanları tarafından anlaşılmasını, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı durumlarda, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur.
- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar.
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar.

## 6. YÜRÜRLÜK

Bu düzenleme Yönetim Kurulu Kararı ile yürürlüğe girer ve **Kurumsal Yönetim Komitesi** tarafından uygulanır. Bu komitenin görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

### RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Osman BALCI	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	Caner BOYACI	Bağımsız Üye
Üye	Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi





Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi faaliyetlerinde bulunacaktır. Komite, yıl içinde 6 kez toplanmış ve toplantı gündem, tutanak ve eklerini Yönetim Kuruluna sunmuştur. Komitenin raporları bağımsız denetim şirketine de gönderilmektedir.

### KUYAS GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

#### 1. KURULUŞ

Komite, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliği ve diğer sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde doğrultusunda Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.12.2014 tarih 57 sayılı kararı ile kurulmuştur.

#### 2. AMAÇ

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan komitenin amacı, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini yılda en az bir kez gözden geçirmek.

#### 3. KOMİTENİN YAPISI

- a) Komite, şirket Ana Sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- b) Komite, en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilerde komiteye üye olabilir.
- c) Komitede, şirketin İcra Başkanı / Genel Müdürü görev alamaz.
- d) Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.
- e) Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- f) Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.



#### 4. KOMİTE TOPANTILARI VE RAPORLAMA

- a) Komite, çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.
- b) Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.
- c) Komite, üye sayısı iki kişiden fazlaysa üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komitenin iki kişiden oluşması durumunda, hem toplantı hem de karar için her iki üyenin bulunması gerekir.
- d) Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda ulaştığı sonuç ve önerilerden Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.
- e) Komite toplantılarında alınan kararlar Yönetim Kurulu sekretaryası tarafından yazılı hale getirilir ve arşivlenir.

#### 5. GÖREV VE SORUMLUKLAR

Komite;

- Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla uyarılarda bulunmak.
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılmak, modelleri düzenli olarak gözden geçirmek, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapmak.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek.
- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek risk unsurlarının etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak.
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirket kurumsal yapısına entegre edilmesini ve etkinliğini takip etmek.



- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince risk unsurlarının uygun kontroller gözetilerek ölçülmesi, raporlanması ve karar mekanizmalarında kullanılması konularında çalışmalar yapmak.
- Çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirmek ve gerekiyor ise değişiklik önerilerinin onaylanması için Yönetim Kurulu'na sunmak.

## 6. YÜRÜRLÜK

Bu düzenleme Yönetim Kurulu Kararı ile yürürlüğe girer ve **Riskin Erken Saptanması Komitesi** tarafından uygulanır. Bu komitenin görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

### DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	Osman BALCI	Bağımsız Üye
Üye	Caner BOYACI	Bağımsız Üye

Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulunun onayına sunulur.

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir. Denetim Komitesi yıl içerisinde 9 kez toplanmış ve toplantı gündem, tutanak ve ekleri Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.



**KUYAS GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**  
**DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE**  
**GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI**

## 1. KURULUŞ

Bu düzenlemenin amacı, Kuyuş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu bünyesinde kurulan Denetimden Sorumlu Komite'nin (Komite) görev ve çalışma esaslarını belirlemektir. Komite, Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Seri:X, No:22 sayılı Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliği**'nin 'Denetimden Sorumlu Komiteler' başlıklı 25. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun **(II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliği** ve diğer sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde oluşturulmuştur.

## 2. AMAÇ

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan komitenin amacı şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin bağımsız denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır.

## 3. KOMİTENİN YAPISI

- a)** Komite, şirket Ana Sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- b)** Komite şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Üyelerin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir..
- c)** Komitede, şirketin İcra Başkanı / Genel Müdürü görev alamaz.
- d)** Daha önce şirketin danışmanlığını yapmış olan kişiler Denetim Komitesi'ne üye olarak seçilemezler.
- e)** Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.
- f)** Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- g)** Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.



#### 4. KOMİTE TOPLANTILARI VE RAPORLAMA

- a)** Denetim Komitesi en az 3 ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır ve toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunar.
- b)** Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.
- c)** Komite, üye sayısı iki kişiden fazlaysa üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komitenin iki kişiden oluşması durumunda, hem toplantı hem de karar için her iki üyenin bulunması gerekir.
- d)** Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.
- e)** Denetimden sorumlu komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir.
- f)** Denetimden sorumlu komitenin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.
- g)** Denetimden sorumlu komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.
- h)** Komite toplantılarında alınan kararlar Yönetim Kurulu sekretaryası tarafından yazılı hale getirilir ve arşivlenir.

#### 5. GÖREV VE SORUMLUKLAR

##### a) Mali Tablolar ve Duyurular

- Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloları gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.



- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Şirketin mali tablolarının hazırlanmasını önemli ölçüde etkileyecek; muhasebe politikalarında, iç kontrol sisteminde ve mevzuatta meydana gelen değişiklikleri Yönetim Kurulu'na raporlar.
- Komite, önemli muhasebe ve raporlama konuları ile hukuki sorunları gözden geçirir ve bunların mali tablolar üzerindeki etkisinin araştırılmasını sağlar.
- Ortaklar ve menfaat sahiplerinden gelen mali tabloları etkileyecek derecede önemli şikâyetleri inceler ve sonuca bağlar.
- Komite, varlık ve kaynakların değerlemesi, garanti ve kefaletler, sosyal sorumlulukların yerine getirilmesi, dava karşılıkları, diğer yükümlülükler ve şarta bağlı olaylar gibi, muhasebe kayıtlarına aktarılmasında Ortaklık yönetiminin değerlendirmesine ve kararına bırakılmış işlemleri gözden geçirir.

#### **b) Bağımsız Denetim Kuruluşu**

- Bağımsız denetim şirketinin seçimi, değiştirilmesi, denetim sürecinin başlatılması, faaliyetlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Komite, bağımsız dış denetçilerin önerdiği denetim kapsamını ve denetim sürecini inceler, çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir.
- Komite, bağımsız dış denetçilerin performansını bağımsızlığı konusunda değerlendirir.
- Komite, bağımsız dış denetçiler tarafından tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların giderilmesi ile ilgili önerilerinin zamanında Komite'nin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Bağımsız denetim şirketine ilişkin her türlü ücret ve tazminatı inceler ve görüş belirtir.

#### **c) İç Denetim ve İç Kontrol Sistemi**

- Komite iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapar ve Yönetim Kurulu'na raporlar.
- İç denetimin şeffaf olarak yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- Komite, İç Denetim Biriminin çalışmalarını ve organizasyon yapısını, görev ve çalışma esaslarını gözden geçirir, iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar ve faaliyet etkinliği hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.



- Komite, İç Denetim Birimi denetim raporunda belirtilen önemli sorunların ve bu sorunların giderilmesi ile ilgili çözüm önerilerinin zamanında Komite'nin bilgisine ulaşmasını, tartışılmasını ve cevaplanmasını sağlar.

#### d) Yasaların Öngördüğü Düzenlemelere Uygunluk

- Şirket faaliyetlerinin mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini izler. Düzenlemelere aykırı hareket edilmesi halinde uygulanacak kuralları belirler.
- Muhasebe, iç kontrol ve bağımsız denetim ile ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetleri gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesini sağlar.
- Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasını gözetir.
- Denetimden sorumlu komitenin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunundan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

## 6. YÜRÜRLÜK

Bu düzenleme Yönetim Kurulu Kararı ile yürürlüğe girer ve **Denetimden Sorumlu Komite** tarafından uygulanır. Bu komitenin görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

### 5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket faaliyetleri, operasyonel işlemler ve mali tablolar üzerinden belirlediği potansiyel riskleri ve mevcut risk göstergelerinin izlenmesini sağlamaktadır. Bu amaçla Komite 2017 yılında 6 kez toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı sonuçları Şirket Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi yıl boyunca 4'ü Mali Tablo değerlendirmesi olmak üzere 9 kez toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı gündem, karar ve eklerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşme, TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve Mali Tablo denetim çalışmalarını gerçekleştirerek sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Kurumumuzun iç denetiminin, iç kaynaklarla yapılması kararı doğrultusunda şirket içinde ataması yapılan İç Denetçi'nin görev tanımları, prosedürleri ve iç denetim planı Yönetim Kurulu'nun 15.02.2017 tarih ve 4 sayılı kararı onaylanmıştır.

2017 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri- Satın Alma- Muhasebe ve İnsan Kaynakları birimleri iç denetime tabi tutulmuş ve Denetim Komitesince yapılan değerlendirmeler Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Rapor tarihi itibarıyla birim denetimleri devam etmektedir.



### 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketin misyon, vizyon, değerler ve hedefleri 2017 yılında Yönetim Kurulumuz tarafından güncellenmiş olup, internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) kamuya açıklanmıştır.

#### Şirketin Vizyonu;

- Bulunduğu sektöre yön veren,
- Sektöründe takip edilen,
- En güvenilir kurumlar arasına girmek.

#### Şirketin Misyonu;

- Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirip,
- Uluslararası yaşam ve iş kalitesi standartlarını sağlayarak,
- Nitelikli projeleri hayata geçirmek,
- Gelişmekte olan iş alanlarını yakından takip ederek,
- Paydaşlarına değer yaratmak

#### Değerlerimiz;

- Kalite
- Güvenilirlik
- Şeffaflık
- İlham vermek
- Sosyal sorumluluk
- Sürdürülebilirlik





#### Hedeflerimiz;

- Yalnızca bir gayrimenkul şirketi değil, farklı sektörlerde de şirketler kuran, geliştiren, halka açan veya satan bir grup şirketi/ holding olmak
- Yalnız Türkiye’de değil, yurtdışında da operasyonu olan bir holding olmak

#### 5.6.Mali Haklar

2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanan “Yönetim Kurulu Üyelerinin ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları” KAP ve kurumsal internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Esas sözleşmemizin 9/6. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanacak mali haklar Genel Kurul tarafından belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz. Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine şirket kaynağından borç verilmemiştir, kredi kullandırılmamıştır. Üçüncü bir kişi aracılığı ile şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine herhangi bir teminat verilmemiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler SPK tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği’ne göre yıllık dönemler itibari ile hazırlanan dipnotlar ve yıllık Yönetim Kurulu faaliyet raporları aracılığı ile Kamuya açıklanmaktadır.



**H- Bağımsız Denetim Raporu**

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ'NİN  
31.12.2017 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ</b>	<b>3-7</b>
<b>31.12.2017 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>8-9</b>
<b>31.12.2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>10</b>
<b>31.12.2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>11</b>
<b>31.12.2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU</b>	<b>12-13</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	<b>14-85</b>



**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ  
GENEL KURULU'NA**

**01.01.2017 - 31.12.2017 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARINA  
İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

*Görüş*

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

*Görüşün Dayanağı*

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Topluluktan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Adres : Yenibosna merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:5  
34197, Bahçelievler, İstanbul  
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)  
Web : [www.ubdi.com.tr](http://www.ubdi.com.tr) E-Mail : [info@ubdi.com.tr](mailto:info@ubdi.com.tr)

Registered Firm of US PCAOB (Public Company Accounting Oversight Board)  
Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



**Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<b>Kilit Denetim Konuları</b>	<b>Konuların Denetiminde Nasıl Ele Alındığı</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar ve Gerçeğe Uygun Değer</b>	
Grup'un Maddi Duran Varlıklardan Arsa ve Binalar Finansal Durum Tablosunda gerçeğe uygun değerleri ile raporlanmıştır. Gerçeğe uygun değerler Sermaye Piyasası tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in maddi duran varlıklar ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.6 ve Not 20'de yer almaktadır.	Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra denetim prosedürlerimiz, değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlemelerin belirlenen standartlara uygun olup olmadığının değerlendirilmesi ile yapılan değerlemelerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolarda doğru olarak raporlandığının kontrolünü içermektedir.  Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığının değerlendirilmesi,  Maddi Duran Varlıklardan Arsa ve Binalar gerçeğe uygun değerlerin tespiti ve raporlamasının standartlara uygun ve tutarlı olduğu kanısına varılmıştır.
<b>Stoklar</b>	
31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Grup'un finansal tablolarında, 107.274.733 TL tutarında dönen varlık ve duran varlık içerisinde muhasebeleştirildiği tamamlanmış ve devam eden ofis ve konut stokları bulunmaktadır. Stoklar, kısa-uzun vadede satış amaçlı ofis ve konut maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2.6'da, ilgili stok tutarları ise dipnot 13'de açıklanmıştır. Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut ve ofis stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;  Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi  Hasılat sürecine ilişkin grubun satış ve teslimat prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir.  Denetim prosedürlerimiz faturaların düzenlenmiş ancak risk ve mülkiyetin devredilmemiş olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır.  Satıştan iadeler hesabının denetim tarihi itibarıyla detaylarını talep ederek bilanço tarihi sonrasında yüksek tutarlı bir iade olup olmadığı değerlendirilmiştir.  Müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki koşullarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir.

Adres : Fenbiçim merkez Mh. Kuyumcular Şk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6  
34167 Bahçelievler, İstanbul  
Telefon : +90 212 448 4000 (Pbx) Faks : +90 212 448 3700 (Pbx)  
Web : www.ubd.com.tr E-Mail : info@ubd.com.tr

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"  
Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



<i>Kilit Denetim Konuları</i>	<i>Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı</i>
<b>Finansal Borçlar</b>  Grup'un finansal borçlar kalemine ilişkin açıklamaları 22-23-25 numaralı dipnotlarda yer almaktadır.  Finansal borçlar Grup'un 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarındaki pasif toplamının %48'ini oluşturmaktadır. Söz konusu kalemi oluşturan alt hesapların ve işlemlerin çok sayıda olması nedeniyle bu kalemin tamlık ve değerlemesine ilişkin önemli yanlışlık riski, ciddi risk olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetim çalışmaları kapsamında, söz konusu önemli yanlışlık riskinin ele alınmasında uyguladığımız prosedürler aşağıdakileri içermektedir:  Grup'un finansal borçlar doğrulama yazısı temin edilerek Grup kayıtları ile karşılaştırılmıştır,  Grup'un yabancı para borçlarına ilişkin kur değerlemeleri kontrol edilmiştir.  Grup'un finansal borçlarının dönem içerisindeki ödemelerine ilişkin olarak dekont örnekleri temin edilerek muhasebe kayıtlarıyla uyumluluğu kontrol edilmiştir,  Grup finansal borçlar için ödediği finansman giderlerinin doğruluğu kontrol edilmiştir.

**Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Topluluğun sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Topluluğu tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Topluluğun finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.



Adres : Yeminli Mali Müşavirlik Kuyumcukent Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6  
34197, Bahçelievler, İstanbul  
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)  
Web : www.ubd.com.tr E-Mail : info@ubd.com.tr

Registered Firm of UG PCAOB (Public Company Accounting Oversight Board)

Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms.



**Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görülmüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, topluluk içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölgelerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Adres : Yenibosna Merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No.195-196 K:6  
34197, Bahçelievler, İstanbul  
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx)  
Web : www.ubd.com.tr

Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)  
E-Mail : info@ubd.com.tr

Registered in the IOS PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"

Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



*Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor*

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporlarını Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

*İstanbul, 06 Mart 2018*

**ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms  
Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"

**Hasan YÜCEER**  
Sorumlu Ortak/Basdenetçi



Adres : Yenibosnamektez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6  
34197, Bahçelievler, İstanbul  
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)  
Web : [www.ubd.com.tr](http://www.ubd.com.tr) E-Mail : [info@ubd.com.tr](mailto:info@ubd.com.tr)

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"  
Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	31.12.2017	31.12.2016
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>103.077.824</b>	<b>86.639.814</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	953.618	15.320.647
Finansal Yatırımlar	8	1.465.639	1.105.410
Ticari Alacaklar	9	13.015.433	7.913.337
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6		81.641
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	13.015.433	7.831.696
Diğer Alacaklar	11	27.975.552	3.213.977
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	26.739.151	3.208.260
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	1.236.401	5.717
Stoklar	13	41.471.218	41.061.219
Peşin Ödenmiş Giderler	15	17.656.929	16.626.412
Diğer Dönen Varlıklar	17	539.435	1.398.812
<b>(Ara Toplam)</b>		<b>103.077.824</b>	<b>86.639.814</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>137.739.921</b>	<b>144.796.159</b>
Finansal Yatırımlar	8	95.709	95.709
Ticari Alacaklar	9	15.049.396	21.039.869
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	15.049.396	21.039.869
Diğer Alacaklar	11	120.272	29.567
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	120.272	29.567
Stoklar	13	65.803.515	70.594.249
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	18		
Maddi Duran Varlıklar	20	45.144.926	45.088.698
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21	145.237	143.954
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	21	145.237	143.954
Peşin Ödenmiş Giderler	15	11.380.866	7.804.113
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	11.380.866	7.804.113
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>240.817.745</b>	<b>231.435.973</b>

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedilçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ref.	31.12.2017	31.12.2016
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
	<b>110.590.819</b>	<b>51.168.784</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9.150.000	32.084
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	78.025.510	42.343.072
Ticari Borçlar	2.192.486	839.552
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>1.312.382</i>	
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>880.104</i>	<i>839.552</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9.333	
Diğer Borçlar	712.283	212.318
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>667.654</i>	<i>77.614</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>44.629</i>	<i>134.704</i>
Ertelenmiş Gelirler	15.002.807	3.375.737
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>4.240.000</i>	
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>10.762.807</i>	<i>3.375.737</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		79.732
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.546.776	3.819.502
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>116.434</i>	<i>113.896</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>2.430.342</i>	<i>3.705.606</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.951.624	466.787
<b>(Ara Toplam)</b>	<b>110.590.819</b>	<b>51.168.784</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
	<b>54.759.885</b>	<b>89.429.854</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.820.763	54.744.721
Diğer Borçlar	787.992	785.632
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>787.992</i>	<i>785.632</i>
Ertelenmiş Gelirler	12.765.553	23.005.634
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>12.765.553</i>	<i>23.005.634</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	368.082	324.490
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>368.082</i>	<i>324.490</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.017.495	10.569.377
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>75.467.041</b>	<b>90.837.335</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	<b>75.311.461</b>	<b>90.837.335</b>
Ödenmiş Sermaye	27.218.798	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	317.677	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	42.655.140	47.546.885
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	<i>42.757.323</i>	<i>47.639.819</i>
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	<i>(102.183)</i>	<i>(92.934)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.370.632	1.308.930
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	18.177.093	14.178.734
Net Bönümlü Kar/Zararı	(14.427.879)	266.311
Kontrollü Güç Olmayan Paylar	155.580	
<b>TOTAM KAYNAKLAR</b>	<b>240.817.745</b>	<b>231.435.973</b>



Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	01.01	01.01
		31.12.2017	31.12.2016
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Heslat	44	34.139.185	22.276.825
Satışların Maliyeti (-)	45	(24.814.198)	(5.984.765)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>9.324.987</b>	<b>16.292.060</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>			
Genel Yönetim Giderleri (-)	47-48	(9.814.595)	(7.895.287)
Pazarlama Giderleri (-)	47-48	(881.444)	(1.736.780)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	49	4.744.051	2.245.634
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	49	(3.066.202)	(2.483.708)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>306.797</b>	<b>6.421.919</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	50		-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	18	(27.500)	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>279.297</b>	<b>6.421.919</b>
Finansman Gelirleri	51	25.380.289	19.116.336
Finansman Giderleri (-)	51	(40.490.830)	(25.433.751)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI</b>		<b>(14.831.244)</b>	<b>104.504</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>328.945</b>	<b>161.807</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	29-54		(79.732)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	54	328.945	241.539
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(14.502.299)</b>	<b>266.311</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	55		
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(14.502.299)</b>	<b>266.311</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(74.420)	-
Ana Ortaklık Payları		(14.427.879)	266.311
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacaklar		(9.249)	(17.665)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	52	(11.562)	(22.081)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	52	2.313	4.416
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(9.249)</b>	<b>(17.665)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(14.511.548)</b>	<b>248.646</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(74.420)	
Ana Ortaklık Payları		(14.437.128)	248.646

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birlikli Karlar			Özkaynaklar	
	Ödennmiş Sermaye	Pay İhracı Primi/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar / Kayıpları	Kardan Ayrılan Karlılanış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		Kontrol Güçü Olmayan Paylar
01.01.2016 Bakiyesi	27.218.798	317.677	47.639.819	1.216.432	13.688.851	582.381	90.588.689	-	90.588.689
Transferler				92.498	489.883	(582.381)			
Toplam Kapsamlı Gelir			(17.665)			266.311	248.646		248.646
31.12.2016 İtibarıyla Özkaynak Toplamları	27.218.798	317.677	47.639.819	1.308.930	14.178.734	266.311	90.837.335	-	90.837.335
01.01.2017 Bakiyesi	27.218.798	317.677	47.639.819	1.308.930	14.178.734	266.311	90.837.335	-	90.837.335
Transferler			(4.882.496)	61.702	5.087.105	(266.311)			
Toplam Kapsamlı Gelir			(9.249)			(14.427.879)	(14.437.128)		(14.437.128)
Temettümler					(1.149.996)		(1.149.996)		(1.149.996)
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış					61.250		61.250	155.580	155.580
31.12.2017 İtibarıyla Özkaynak Toplamları	27.218.798	317.677	42.757.323	1.370.632	18.177.003	(14.427.879)	75.311.461	155.580	75.467.041

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu**



**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	01.01	01.01
		31.12.2017	31.12.2016
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(33.691.508)</b>	<b>(29.435.705)</b>
<b>Dönem Net Karı / Zararı</b>	33	<b>(14.502.299)</b>	266.311
<i>Sarımsız Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		<i>(14.502.299)</i>	<i>266.311</i>
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(1.524.167)</b>	<b>1.219.610</b>
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	47,48	394.141	345.877
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		(1.351.738)	
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.275.264)</i>	
<i>Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(76.474)</i>	
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	9, 11, 30, 49	122.604	488.389
<i>Çalışılarda Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>122.604</i>	<i>279.399</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>			<i>208.990</i>
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	51		921.470
<i>Vadeli Alıcılardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri</i>			<i>(1.035.752)</i>
<i>Vadeli Sağlayıcılardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>			<i>1.957.222</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	49	(360.229)	(294.587)
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(360.229)</i>	<i>(294.587)</i>
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29, 54	(328.945)	(241.539)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(17.585.310)</b>	<b>(30.493.601)</b>
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	4.380.735	(18.896.679)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	888.377	(29.657.670)
<i>İlişkili Olan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>	6	<i>81.641</i>	<i>(81.641)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>	9	<i>806.736</i>	<i>(29.576.029)</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11,15, 16, 17	(28.600.173)	797.437
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(24.037.429)</i>	<i>(2.729.043)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(4.562.744)</i>	<i>3.526.480</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	1.352.934	(1.656.660)
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>		<i>1.352.934</i>	<i>(1.656.660)</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	26-32	4.392.817	18.919.971
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>590.040</i>	<i>(16.359)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>3.802.777</i>	<i>18.936.330</i>
<b>İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit</b>		<b>(33.611.776)</b>	<b>(29.007.680)</b>
Vergi Ödemeleri/Alımları	29, 54	(79.732)	(428.025)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN</b>			
<b>KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.649.421)</b>	<b>(278.575)</b>
Bağlı Ort. Kont. Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çık.			
Maddi ve Maddi Olm.DuranVar.Alımından Kayn. Nakit Çıkışları	20, 21	(451.652)	(280.289)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(384.089)</i>	<i>(179.492)</i>
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(67.563)</i>	<i>(100.797)</i>
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(1.197.769)	1.714
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>20.973.900</b>	<b>30.814.796</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kayn.Nakit Girişleri	33	275.000	
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	33	(27.500)	(4.447)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22-25	21.876.396	30.819.243
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>		<i>21.876.396</i>	<i>30.819.243</i>
Ödenen Temettümler	33	(1.149.996)	
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZ.NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>(14.367.029)</b>	<b>1.100.516</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BEN. ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>			
<b>NAKİT VE NAKİT BENZ.NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>(14.367.029)</b>	<b>1.100.516</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>7</b>	<b>15.320.647</b>	<b>14.220.131</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>7</b>	<b>953.618</b>	<b>15.320.647</b>

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu**



**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (Şirket) 19.10.2005 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 03.06.2011 tarih ve 17/519 sayılı toplantısında görüşülerek kurul kaydına alınmasına karar verilmiştir. Ortaklık paylarının, Serbest İşlem Platformu'nda ("SİP") işlem görmesi amacıyla hazırlanan duyuru formları Kurulun 03.08.2012 tarihli toplantısında onaylanmış, 03.08.2012 tarih 1943 sayılı onay formuna istinaden paylar, 18.09.2012 tarihinden itibaren SİP'te işlem görmeye başlamıştır. Grup'un ana faaliyet konusu, Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu Yapı Kooperatifi'nden aldığı ve elinde bulunan rezerv araziye; otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı gibi yüksek rant sağlayacak, eğitim alanları gibi kuyum sektöründe insan kaynağı desteği verecek inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve karlı biçimde değerlendirmektir.

Grup'un 21.08.2013 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında Grup tarafından S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kooperatif)'in, Türk Ticaret Kanunu'nun 145 ila 158 ile ve ilgili diğer maddeleri ile 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 (1) ve 20 (1)'inci maddeleri; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" ve ilgili diğer Mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir kül halinde, devir alınması suretiyle Grup bünyesinde birleştirilmesi bu karar 27.11.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 03.12.2013 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Grup'un, merkezi İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok Kuyumcular Sk. Kat:11 D:325-326 Yenibosna Bahçelievler İstanbul, Türkiye adresindedir. Grup'un şube ya da iribat bürosu bulunmamaktadır.

Borsa İstanbul A.Ş.'nin 12.12.2013 tarihli toplantısında grup payları İkinci Ulusal Pazarda işlem görmesine karar verilmiştir. 20.12.2013 tarihinde İkinci Ulusal Pazarda İşlem görmeye başlamıştır.

Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2017	31.12.2016
Enver ÇEVİK	%32,69	% 30,12
Diğer Ortaklar	%67,31	% 69,88
<b>Toplam</b>	<b>% 100,00</b>	<b>% 100,00</b>

Grup kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hisse yazılı paya ayrılmıştır. Grup'un SPK'nın 01.07.2013 tarih 23/763 sayılı kararıyla 100.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı ile Kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Grup'un 2017 yılı içerisinde konsolide çalışan sayısı aylık ortalama 48 kişidir. (2016 yılı: 31 kişi)

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu**



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)**

Grup 31.12.2017 tarihli stoklarında 9 adet, 4.163,53 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 18 adet, 2.381,08 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen toplam 7 adet atölye ve ofis bloğu bağımsız bölümleri ve 5.653.953 TL maliyet bedelli 25 adet Kuyumcukent Avm bağımsız taşınmazı mevcuttur.

**Konsolidasyona Dahil Edilen Şirket**

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklığını 31.12.2017 tarihli finansal tablolarından başlamak üzere tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.** (Bundan sonra "Gayrimenkul Yönetim" veya "Bağlı Ortaklığı" olarak anılacaktır.)

Grup'un, 15 Kasım 2016 tarihinde Türkiye'de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Gayrimenkul Yönetim bulunmaktadır. Yeni statüye göre Gayrimenkul Yönetim bağımsız bir bilançoya ve Grup'un marka logosuna ve diğer işaretlere sahip olabilecek ve Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına ve Grup yönetim kurulu tarafından onaylanan iç tüzüğüne aykırı olmamak koşuluyla Türkiye Cumhuriyeti'ndeki tüzel kişilere verilmiş olan haklardan yararlanabilecektir.

Gayrimenkul Yönetim, Levent Büyükdere cad. Levent Loft A Blok 201/75 Şişli/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

**Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.** (Bundan sonra "Kuyaş Büyükkartı" veya "Bağlı Ortaklığı" olarak anılacaktır.)

Grup'un, 24 Temmuz 2017 tarihinde yurt içi ve yurt dışı her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak projelendirmek amacıyla kurulmuş bulunmaktadır.

Kuyaş Büyükkartı, Fenerbahçe Mah. Hacıfendi Sok. N24/E Kadıköy/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Grup, 01.11.2017 tarihi itibarıyla Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. nin ortaklık yapısı aşağıda şekilde güncellenerek ortaklık pay devir işlemleri tamamlanmıştır.

<b>Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı</b>	
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%54
Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%36
Burkay İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti.	%10







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyuş Büyükartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyuş Büyükartı Demet Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyuş Büyükartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyuş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyuş Büyükartı Adi İş Ortaklığı'nı 31.12.2017 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

##### İş Ortaklıkları

###### Kuyuş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 6 adet daire tahmini satış hasılatı 27.000.000 TL'dir. Bu tutardan 20.000.000 TL'nin Şirket hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin %35'i satılmıştır.

###### Kuyuş Büyükartı İş Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 20 adet daire tahmini satış hasılatı 31.800.000 TL'dir. Bu tutardan 22.260.000 TL'nin Şirketin hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, ince işleri tamamlama çalışmaları devam etmektedir. Mart 2018'de projenin geçici kabulü yapılarak kat maliklerine daire teslimlerinin yapılması planlanmaktadır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin %40'ı satılmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### İş Ortaklıkları (Devamı)

###### Kuyaş Büyükartı Demet İş Ortaklığı

24.06.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Demet Apartmanı Kadıköy Projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 23.06.2016 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 13.857 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 33 adet daireden ve 2 adet mağazadan oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 26 daire 2 mağaza dışında 7 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. İş Ortaklığı 28.06.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Proje tamamlandığında toplam satış gerçekleştirilecek 7 adet daire tahmini satış geliri 42.414.570 TL'dir. Bu tutardan 36.052.384 TL'nin Şirket hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi nedeni ile artan maliyetler değerlendirilerek yeni fizibilite çalışmaları başlatılmıştır.

###### Kuyaş Büyükartı İyison Çimen İş Ortaklığı

24.06.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen İyison - Çimen Apartmanı Kadıköy Projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 23.06.2016 tarihinde Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 8.258 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 60 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 43 daire dışında 17 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. İş Ortaklığı 28.06.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Proje tamamlandığında toplam satış gerçekleştirilecek 17 adet daire tahmini satış hasılatı 19.310.000 TL'dir. Bu tutardan 16.413.500 TL'nin Şirket hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu inşaat projesine Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetler değerlendirilerek yeni fizibilite çalışmaları başlatılmıştır.

###### Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı

14.07.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Çınar Sitesi/ Küçükçekmece Projesi için, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 13.07.2016 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 51.880 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 405 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 240 daire dışında 165 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. İş Ortaklığı 14.07.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Proje tamamlandığında toplam satış gerçekleştirilecek 17 adet daire tahmini satış hasılatı 19.300.000 TL'dir. Bu tutardan 16.413.500 TL'nin Şirket hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesiyle artan maliyetler değerlendirilerek yeni fizibilite çalışmaları başlatılmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### İş Ortaklıkların Pay Oranları

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	Grup'un Sermayedeki Payı (%)	Grup'un Kar veya Zarar Payı (%)
Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	42.500	TRY	85	75
Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	40.000	TRY	80	70
Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	42.500	TRY	85	85
Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	42.500	TRY	85	85
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	27.500	TRY	55	55

#### NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

###### Uygunluk beyanı

İlişkikteki konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Grup, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 6 Mart 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tasdik etme hakkı vardır.

###### Geçerli ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinde ifade edilmiştir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

#### *Ölçüm esasları*

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

#### *Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi*

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları("UMS")/ Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak konsolide 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 Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi("UMSK") tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

#### *Konsolidasyon Esasları*

Grup tarafından bağlı ortaklıklarda sahip olunan doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları ile etkin ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

Şube	Grup tarafından doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları (%)	Etkin Ortaklık Payları (%)	Ana Faaliyeti
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	100,00	100,00	İşletme
Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.	54,00	54,00	İnşaat Yapımı

Bağlı ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup şirket ve bağlı ortaklığının sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özsermayeden münşup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklığı arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmektedir. Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından elde bulundurulmuş bağlı ortaklık hisselerinin maliyeti ve bu hisselerden doğan temettüleri, sermaye ve dönem karından çıkarılmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- a) Grup'un doğrudan ve dolaylı pay toplamı %20'nin altında olup teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen ve makul değerleri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır finansal varlıklar, değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, maliyet bedelleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır.
- b) Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına dahil edilmekte olup kontrolün sona erdiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadırlar.

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda sırasıyla ana ortaklık dışı pay ve ana ortaklık dışı kar/zarar olarak gösterilmektedir. Ana ortaklık dışı payların oluşan zararları telafi etmek için zorunlu bir yükümlülüğünün ve söz konusu zararları karşılayabilmek için ilave yatırım yapabilme imkanının olduğu durumlar haricinde, ana ortaklık dışı payların bağlı ortaklığın özkaynağındaki payını aşan ana ortaklık dışı paylara ait zararlar, Grup'un paylarına dağıtılır.

Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

#### *İşletmenin Sürekliliği Varsayımı ve TMS'ye Uygunluk Beyanı*

Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tablolar Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)'a uygun olarak hazırlanmıştır.

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir dönem ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe politikalarında önemli değişiklik olmamıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Grup'un muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

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

#### Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Grup'un, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Grup'un bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

#### i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

#### TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Grup bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- TFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

#### i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi (Devamı)

- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir.







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

##### TFRS 9 Finansal Araçlar (Değişiklikler)

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüğe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

##### TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

#### TFRS 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri (Değişiklikler)

KGK'nın 19 Aralık 2017'de yayınladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

#### TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir

#### TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### TFRS 10 ve TMS 28 Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katılımı (Değişiklikler)

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değişiklikler üzece. Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini sınırsız olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin verilmektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGG tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket / Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

### Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi

#### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

#### UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

#### UFYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, "UMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsuz, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

#### Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

#### Yıllık İyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtım) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir. Grup, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Cari dönem finansal tabloları ile karşılaştırmalı sunulan 01 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016 dönemine ait faaliyet sonuçları aşağıdaki açıklanan hususlar gereği yeniden düzenlenerek sunulmuştur.

31 Aralık 2016 tarihinde 31.565.000 TL olarak tamamlanmamış stoklarda raporlanan 1541 Ada 1 Parsel arsanın yeniden değerlendirilmiş değerinin 29.858.710 TL olduğu anlaşılmıştır. Şirket yasal kayıtlarında Arazi ve Arsalar hesabında yer alan arsanın değerinin farklı olduğu anlaşıldığından tamamlanmamış stoklar hesabına sınıflanan tutar cari dönemde değiştirilmiştir.

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalardaki nakit para ve vadesi konsolide finansal durum tablosu tarihi olan çekleri içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

#### Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacaklar, güpheli ticari alacak karşılığı düşüldükten sonra, rayiç (makul) değerleri ile yansıtılmakta ve indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

İndirgenmiş olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 13,91 oranı kullanılmıştır. (2016: % 9,63).

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 637 gündür.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Ticari Alacaklar (Devamı)

Grup'un, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilir.

#### İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

- İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde.
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 13). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde önemli stok değer düşüklüğü tespiti olmayıp, net gerçekleştirilebilir değerin maliyet değerinin altında kaldığı stok türü bulunmamaktadır. Stokların tamamı maliyet değeri ile gösterilmiştir. Stoklar (Atölye blokları, Ofis blokları ve Kuyumcukent Avm bağımsız bölümleri) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablo dipnotlarında bilgi amaçlı gösterilmiştir.

#### Maddi Duran Varlıklar

Araziler ve arsalar ile binalar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin, 19.02.2014 tarihli Arsa ve Araziler ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 31 Aralık 2013 tarihinde binalarda birikmiş amortisman tutarlarının binanın brüt defter değeri ile netleştirilmesi sonucu oluşan net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki tutara getirilmiştir. Maliyet değeri ile yeniden değerlendirilmiş değer arasındaki fark ertelenmiş vergiden netleşmiş şekilde özkaynakların altında "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabında takip edilmektedir. Yeniden değerlendirilen varlık kullanıldığı müddetçe yeniden değerlendirilmiş tutar üzerinden hesaplanan amortisman ile ilk maliyet bedeli üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkın ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra yeniden değerlendirme fonundan düşülerek birikmiş karlar hesabına alacak kaydedilerek takip edilir.

Maddi Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce elde edilen diğer bütün maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiş maliyetlerden, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra elde edilen kalemler ise elde etme maliyetlerinden, bu tarihe kadar birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına göre uygun bir şekilde aktife girdikleri tarihler dikkate alınarak kıst esasına göre amortismanına tabi tutulmuştur.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	5 Yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	5-10 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydaları artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları olup ilk maliyeti alış fiyatından belirlenmektedir. Normal amortisman metoduna göre ilgili kıymetin tahmini ekonomik ömrü üzerinden itfa edilmektedir (5 yıl). İtfa payı tutarları genel yönetim giderlerine yansıtılmaktadır.

#### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Varlıkların taşıdıkları değer, paraya çevrilebilecek tutarı aşığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlığın kullanımından ve ekonomik ömrü sonunda satılmasından elde edilmesi öngörülen gelecekteki nakit akımlarının şimdiki değerini, net satış fiyatı ise satış hasılatından satış maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarı yansıtmaktadır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Geçmiş yıllarda ayrılan değer düşüklüğü karşılığı artık geçerli değilse ya da daha düşük değerde bir karşılık ayrılması gerekiyorsa ilgili tutar kadar geri çekilir ve bu tutar gelir tablosuna yansıtılır. Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### İnşaat Sözleşmeleri

Bir varlığın veya nihai amaç ya da kullanım, teknoloji, fonksiyon ve tasarım açısından birbirleri ile yakından ilişkili veya birbirine bağlı bir varlık grubunun inşası için yapılan sözleşmeleri ifade etmektedir.

İnşaat sözleşmeleri ile belirlenmiş faaliyetlerin başlangıç ve bitiş tarihleri farklı hesap dönemlerinde gerçekleşir. Bu nedenle inşaat sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin temel husus, sözleşme hasılat ve maliyetlerinin inşaat işinin yapıldığı dönemlere tahsis edilmesidir.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (araziler hariç) doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde ve aktife girdikleri tarihler dikkate alınarak amortismanına tabi tutulmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.(Dipnot 19)

Grup'un yönetim kurulu karar uyarınca aktifine kayıtlı TMS/TFRS'na göre hazırlanan finansal tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflanan arsaların varlıkların kullanım amacının üzerine gayrimenkul inşa edilmesi şeklinde değiştirilmesine ve ilgili varlıkların bu tarihten itibaren Yatırım Amaçlı Gayri Menkul olarak değil, Arsa ve Arazi olarak Maddi Duran Varlıklar grubunda sınıflanmasına karar verilmiştir. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan transferde anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri alınmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Ticari Borçlar

Ticari borçlar mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarların rayiç değerlerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır. Ticari borçların ortalama ödeme süresi 65 gündür. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için vadelerine göre aşağıdaki oranlar kullanılmıştır.

Vade (Gün)	31.12.2017	Vade (Gün)	31.12.2017
0	12,76	90	14,25
7	13,15	180	14,45
30	13,72	270	14,53
60	13,80	360	14,57

#### Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

##### i) Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak bir işletmenin geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa ve bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkması olasılığı mevcutsa ve gerçekleşecek yükümlülüğün miktarı güvenilir bir şekilde tahmin edilebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar paranın zaman değerini (ve uygun ise yükümlülüğe özel riskleri) yansıtan cari piyasa tahminlerinin vergi öncesi oranı ile gelecekteki nakit akımlarının iskonto edilmesi sonucu hesaplanmaktadır. İskonto metodu kullanıldığında, zaman dilimini yansıtan karşılıktaki artış, faiz gideri olarak dikkate alınır.

##### ii) Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşımayan ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolarda yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

#### İşletme Birleşmeleri

Yoktur.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

##### *Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Grup cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. 2017 yılı için vergi oranı % 20'dir. (2016: %20)

##### *Ertelenmiş vergi:*

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da finansal kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde finansal kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.2017 yılı için vergi oranı %20'dir. (2016: %20)

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

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

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

	31.12.2017	31.12.2016
İskonto oranı	% 6,01	% 6,01
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 90	% 90

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

#### Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a 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 aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

#### Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralamadan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

##### *Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:*

Satılan gayrimenkullün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılat miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edeceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında(şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

##### *Hizmet Sunumu:*

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki koşulların tamamının varlığı durumunda, işleme ilişkin sonuçların güvenilir biçimde tahmin edilebildiği kabul edilir.

- ✓ Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi;
- ✓ İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması;
- ✓ finansal durum tablosu tarihi itibarıyla işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi ve
- ✓ İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesi

##### *Faiz Geliri:*

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömür boyunca ilgili finansal varlıkların elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

##### Temettü ve Diğer Gelirler:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı olduğu zaman kayda alınır.

Diğer gelirler, hizmetin verilmesi veya gelirle ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

#### Borçlanma Giderleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanımına veya satışa hazır hale gelene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

#### Finansal Araçlar

Finansal araçlar, bir işletmenin finansal varlıklarını ve bir başka işletmenin finansal yükümlülüklerini veya sermaye araçlarını arttıran anlaşmalardır.

##### Finansal Varlıklar

Finansal varlıklar rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan varlıklardır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Alacakların ertelenmiş finansman gideri ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Alacakların vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılır.







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

Grup'un, alacaklar dışında, vade sonuna kadar tutmak niyeti beslediği, sabit veya değişken faiz ödeme planlı ve sabit vadeli menkul kıymetleri, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar olarak adlandırılır. Grup'un bu şekilde sınıfladığı bir finansal varlığı yoktur.

Alım-satım amaçlı tutulan bir finansal varlık veya finansal yükümlülük, fiyattaki veya aracının kar marjındaki kısa vadeli hareketlerden, oluşacak kar amacı ile elde edilmiş varlık veya yükümlülüktür. Eğer bir finansal varlık kısa vadeli kar yaratma amacı ile yaratılmış bir portföy içerisinde yer alıyor ise, ne amaçla elde edildiğinden bağımsız olarak, alım-satım amacı ile tutulan bir finansal varlık olarak sınıflandırılır. Finansal varlık ve yükümlülüklerin türevleri efektif "hedging (riskten korunma)" amaçlı olmadığı sürece alım-satım amaçlı tutulan finansal varlık veya finansal yükümlülük olarak sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar; (a) işletme kaynaklı kredi ve alacaklar, (b) vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar veya (c) alım-satım amaçlı tutulan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıklardır. Grup'un bu şekilde sınıfladığı bir finansal varlığı yoktur.

Bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk olarak, verilen (finansal varlık için) ve ele geçen (finansal yükümlülük için) rayiç değer olan işlem maliyetleri üzerine varsa işlem masrafları da eklenerek hesaplanır. İlk kaydı takiben, finansal varlıklar, varlık olan finansal türevler dahil olmak üzere, rayiç değerinden satış durumunda ortaya çıkacak işlem maliyetleri düşülmeksizin değerlendirilir. Bunlar haricinde aşağıdaki kategorilere giren finansal varlıklar (sabit vadeli olanlar iskonto edilmiş maliyetinden) etkin faiz metodu ile hesaplanan maliyetlerinden kayda alınır:

- ✓ Grup sahip olduğu ve alım satım amacı ile tutulmayan krediler ve alacaklar,
- ✓ vadesine kadar elde tutulan yatırımlar ve
- ✓ herhangi bir pazarda belirlenmemiş ve pazar fiyatı olmayan ve rayiç değeri ölçülemeyen finansal varlıklar.

Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal araçların, rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### *Etkin faiz yöntemi*

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanmaktadır.

##### *Finansal Yükümlülükler*

Finansal yükümlülükler rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer finansal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri, iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Ertelemiş Finansman Gelirleri düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

##### *Sözleşmeye dayalı finansal yükümlülükler:*

- ✓ başka bir işletmeye nakit veya bir başka finansal varlık vermeyi öngören, veya
- ✓ işletmenin bir başka işletmeyle finansal araçlarını, işletmenin aleyhinde olacak şekilde karşılıklı olarak değiştirmesini öngören sözleşmeye dayalı yükümlülüklerdir.

İlk kaydı takiben, tüm finansal yükümlülükler, alım satım amaçlı tutulan yükümlülükler hariç, etkin faiz metodu ile hesaplanan maliyetlerinden kayda alınır.

Bir özsermaye aracı bir Grup'un tüm finansal kaynakları çıkarıldıktan sonra arta kalan faydayı ifade eden tüm anlaşmalardır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### *Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması*

Grup, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece ve sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece ve sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal pasifi sadece ve sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

#### Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi (TL) ) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (ilgili fonksiyonel para birimi dışındaki) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablosunda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak işletmenin fonksiyonel para birimine çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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

Grup'un varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL cinsinden ifade edilir. Grup Türkiye'de yerleşik olup, fonksiyonel para birimleri TL'dir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 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 dönem boyunca dolaşımında bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi ile hesaplanmıştır. Dönem boyunca dolaşımında bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış yaratmadan basılan hisseler göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır. Bununla birlikte, yasal kayıtlar açısından, hisse başına karın hesaplanması yerel mevzuat ve kanunlara tabidir.

#### Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar

Grup'un finansal durum tablosu tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Tashih gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

#### Nakit Akım Tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un Ofis ve Atölye Satışları ve Kat Maliklerinin muhtelif alacak ve borçların vb. nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. (Sermaye artışı, kredi kullanımı, geri ödemesi)

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit içermektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Sermaye ve Temettüleri

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

### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

#### ✓ Şüpheli Alacaklar

Grup, vadesi geçen ve tahsilât güçlüğü yaşanabilecek alacakları için ilgili müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri, diğer faktörleri göz önüne alarak ve müşterinin kredi kalitesini değerlendirerek şüpheli alacak karşılığı kaydetmektedir.

#### ✓ Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar Grup yönetimi tarafından tahmin edilen faydalı ömürleri boyunca amorti edilmektedir.

#### ✓ Kıdem Tazminatı Karşılığı

Grup yönetimi TMS 19'a göre yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama yapmıştır. Bu aktüeryal hesaplamada kullanılan iskonto oranının belirlenmesi, emeklilik ihtimali, çalışanların maaşları ve kıdem tazminatı oranının beklenen artış oranları için tahminlerde bulunmuştur. Yönetimin yaptığı bu tahminler Not 30'da açıklanmıştır.

#### ✓ Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS 'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un gelecekte oluşacak karlardan indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 3) İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

### NOT 4) DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un, diğer işletmelerdeki payları olarak, 15 Kasım 2016 tarihinde her nevi taşınmazların işletilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. bulunmaktadır. Grup'un, 24 Temmuz 2017 tarihinde yurt içi ve yurt dışı her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak projelendirmek amacıyla kurmuş olduğu Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. bulunmaktadır. Grup tarafından bağlı ortaklıklarda doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan sırasıyla oy hakları ile etkin ortaklık payları %100 ve %60'dır. Grup ayrıca adi ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'nı 31.12.2017 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir. (31.12.2016: Yoktur.)

### NOT 5) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur. )

### NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	Not	31.12.2017	31.12.2016
<b>Dönen Varlıklar / Ticari Alacaklar</b>	<b>9</b>		
Nebil USLUER			81.641
<b>TOPLAM</b>		-	<b>81.641</b>

	Not	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler / Ticari Borçlar</b>	<b>9</b>		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı		13.095	
Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı		1.343.732	
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)		(44.445)	
<b>TOPLAM</b>		<b>1.312.382</b>	-

	Not	31.12.2017	31.12.2016
<b>Dönen Varlıklar / Diğer Alacaklar</b>	<b>11</b>		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı		11.260.571	142.041
Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı		15.817.270	3.132.038
Kuyaş Büyükkartı Demet Adi Ortaklığı		863	863
Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi Ortaklığı		837	837
Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı		239.962	6.295
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)		(580.352)	(73.814)
<b>TOPLAM</b>		<b>26.739.151</b>	<b>3.208.260</b>



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

	Not	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler / Diğer Borçlar</b>	<b>11</b>		
Ortaklara Borçlar		72.654	77.614
Burker Tekstil İnşaat Pazarlama Sanayi ve Tic. A.Ş.		225.000	
Büyükartı İnşaat Mobilya ve Dekorasyon A.Ş.		370.000	
<b>TOPLAM</b>		<b>667.654</b>	<b>77.614</b>

	Not	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Yüküm / Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>28</b>		
Yunus ERSİN		4.240.000	
<b>TOPLAM</b>		<b>4.240.000</b>	<b>-</b>

	Not	31.12.2017	31.12.2016
<b>Satımlar</b>	<b>44</b>		
<b>Hizmet Gelirleri</b>			
Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı		20.125	
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		22.516	
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		126.957	500
<b>Kira Gelirleri</b>			
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		4.800	1.140
<b>Faiz Gelirleri</b>			
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		37.524	
<b>Alımlar</b>	<b>49</b>		
<b>Hizmet Giderleri</b>			
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		99.347	
Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı		11.379	
<b>Kira Gideri</b>			
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		66.048	
<b>Bakım Onarı Giderleri</b>			
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		1.140	
<b>Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri</b>	<b>20,21</b>		
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		33.567	
<b>TOPLAM</b>		<b>423.403</b>	<b>1.640</b>

**Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:**

01.01.-31.12.2017 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 2.024.605 TL'dir. Şirket 2016 yılı içerisinde ortaklarına geçmiş yıllar karlarından 1.149.996 TL kar payı dağıtımını yapmıştır (01.01.-31.12.2016: 1.462.411 TL. Ayrıca Şirket 2015 yılı içerisinde ortaklarına geçmiş yıllar karlarından 1.050.000 TL kar payı dağıtımını yapmıştır.) Tutarın tamamı çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamındadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzeri değerler, banka mevduatlarını, nakit varlıkları ve vadesi finansal durum tablosu tarihi olan çekleri içermektedir. Nakit benzeri değerler kolayca nakde dönüştürülebilir; oluştuğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

	31.12.2017	31.12.2016
Kasa	5.744	10.325
- Türk Lirası	5.739	10.320
- Amerikan Doları	5	5
Banka	947.874	15.310.322
- Vadeli Mevduat	2.471	14.689.668
- Vadesiz Mevduat	945.403	620.654
<b>TOPLAM</b>	<b>953.618</b>	<b>15.320.647</b>

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
TL	642.111	367.382
USD	303.292	224.348
EURO		28.924
	<b>945.403</b>	<b>620.654</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur:

Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2017
TL	9,00	15.01.2018	2.527
			<b>2.527</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur:

Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2016
TL	7,66	26.01.2017	6.544.878
TL	8,48	02.01.2017	4.342.000
TL	0,01	02.01.2017	8.309
TL	0,10	02.01.2017	28.937
USD	0,50	02.01.2017	3.765.544
			<b>14.689.668</b>







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 8) FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2017	31.12.2016
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.465.639	1.105.410
<b>TOPLAM</b>	<b>1.465.639</b>	<b>1.105.410</b>

Grup'un finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı menkul kıymetler olup, gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer finansal durum tablosu tarihi itibarıyla BİST'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise ağırlıklı ortalama fiyatını ifade etmektedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar içerisinde yer alan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017	31.12.2016
Pay Senetleri	1.465.639	1.105.410
<b>TOPLAM</b>	<b>1.465.639</b>	<b>1.105.410</b>

15.12.2011 Tarihinde kooperatifin uhdesinde ortaklara dağıtılmamış olan tahsis fazlası 25 adet bağımsız bölüm Kuyas A.Ş.'ye bedeli mukabil satılmıştır. S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Yapı Kooperatif uhdesinde kalan ve bağımsız bölümlere isabet eden 6.084,07,- TL bedelle Kuyas A.Ş.'ye devredilmiştir.

##### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</b>		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	95.709	95.709
<b>TOPLAM</b>	<b>95.709</b>	<b>95.709</b>

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %0,013'dir.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 9) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>		
Ticari Alacaklar	138.429	37.752
Alacak Senetleri	13.171.896	7.856.075
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(294.892)	(62.131)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)		81.641
Şüpheli Alacaklar	2.445.579	2.870.873
Şüpheli Alacak Karşılığı (-)	(2.445.579)	(2.870.873)
<b>TOPLAM</b>	<b>13.015.433</b>	<b>7.913.337</b>

Tahsili şüpheli görülen teminatsız alacak bakiye olması halinde önce idari takibe geçilip bakiyenin tahsiline çalışılmakta, tahsilat gerçekleştirilemediği takdirde, hukuki takibe başvurulmaktadır. Çok sayıda müşteriyle çalışıldığından dolayı tahsilat riski dağılmış durumdadır ve önemli bir kredi riski bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Grup ekli finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığında daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem başı Bakiyesi	2.870.873	2.823.037
Dönem içinde Ayrılan Karşılık		47.836
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)	(425.294)	
<b>Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı</b>	<b>2.445.579</b>	<b>2.870.873</b>

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b>		
Alacak Senetleri	17.534.361	21.834.450
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(2.484.965)	(794.581)
<b>TOPLAM</b>	<b>15.049.396</b>	<b>21.039.869</b>

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>		
Ticari Borçlar	937.335	847.232
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 6)	1.312.382	
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(57.231)	(7.680)
<b>TOPLAM</b>	<b>2.192.486</b>	<b>839.552</b>



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 10) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR/BORÇLAR**

Yoktur. (31.12.2016:Yoktur. )

**NOT 11) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>		
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.236.511	5.717
İş Ortaklıklarından Alacaklar (Not 6)	27.319.503	3.282.074
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(580.462)	(73.814)
Şüpheli Diğer Alacaklar	220.485	32.604
Şüpheli Diğer Alacaklar Karş (-)	(220.485)	(32.604)
<b>TOPLAM</b>	<b>27.975.552</b>	<b>3.213.977</b>
	31.12.2017	31.12.2016
Dönem başı Bakiyesi	32.604	31.772
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	187.881	832
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		
<b>Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı</b>	<b>220.485</b>	<b>32.604</b>
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>		
Verilen Depozito ve Teminatlar	120.272	29.567
<b>TOPLAM</b>	<b>120.272</b>	<b>29.567</b>
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>		
Diğer Çeşitli Borçlar	44.728	136.080
Ortaklara Borçlar (Not 6)	667.654	77.614
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(99)	(1.376)
<b>TOPLAM</b>	<b>712.283</b>	<b>212.318</b>
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>		
Alınan Depozito ve Teminatlar	787.992	785.632
<b>TOPLAM</b>	<b>787.992</b>	<b>785.632</b>





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 12) TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur. )

#### NOT 13) STOKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Stoklar</b>		
Atölye Blokları Bağımsız Bölümler	13.506.814	16.737.888
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	12.529.561	12.214.876
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	5.653.953	5.653.953
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.550.500	5.577.861
Diğer Stoklar	1.230.390	876.641
<b>TOPLAM</b>	<b>41.471.218</b>	<b>41.061.219</b>

1 Ocak – 31 Aralık 2017 döneminde 7.206.670 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2016: 5.984.765 TL) tutarındaki kısa vadeli stoklar maliyetler içerisinde giderleşmiştir.

Finansal tablo hazırlanan dönemlerde önemli stok değer düşüklüğü tespiti olmayıp, net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet değerinin altında kaldığı stok türü bulunmamaktadır.

Stoklar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında stoklarda bulunan ofis ve atölye bloklarında bulunan gayrimenkulleri emsal yaklaşımına göre hesaplanan piyasa değeri 76.986.696 TL'dir. Bağımsız taşınmazlarda bulunan 25 adet Kuyumcukent Avm bağımsız mağaza olarak yer alan gayrimenkulleri emsal yaklaşımına göre hesaplanan piyasa değeri 21.295.000 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablo dipnotlarında bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Grup 31.12.2017 tarihli stoklarında 9 adet, 4.163,53 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 18 adet, 2.381,08 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen toplam 7 adet atölye ve ofis bloğu bağımsız bölümleri ve 5.653.953 TL maliyet bedelli 25 adet Kuyumcukent Avm bağımsız taşınmazı mevcuttur.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 13) STOKLAR (Devamı)

Grup daha önce stoklarda bulunan 8 adet bağımsız bölümün toplu satışına ait Satış Vaadi Sözleşmesinin, Grup'un 29.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylandığı açıklanmıştır. Grup, bu kez, alıcı tarafın sözleşmede belirtilen ödeme planına uymaması nedeniyle, sözleşme şartlarına aykırılık maddesine uygun olarak söz konusu Satış Vaadi Sözleşmesini haklı nedenle fesih ettiği hususundaki ihtarnamesi noter aracılığıyla ile 11.07.2017 tarihinde alıcı tarafa gönderilmiştir. Alıcı tarafa satılan 8 adet bağımsız bölüm için tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilmektedir. Sözleşme kapsamında ödeme takvimi oluşturulmuş olup, 31.12.2017 tarihli finansal tabloları ve dipnotların da Not 13 de açıklama bölümünde 8 adet bağımsız bölümün toplam stok miktarlarında yer almamıştır. Bu kapsamda satış vadi sözleşmesinin fesih işlemleri tek taraflı yapılmış olup, tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen satışın iptali yapılmış olup, dipnot açıklamalarında stok miktarlarına dahil edilmiştir.

#### *Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar*

Grup, Palmiye Apartmanı Caddebostan projesi için, Sayın İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti. ile 13.10.2016 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m<sup>2</sup> inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 6 adet konuttan oluşmaktadır. Bu 6 konut uygun lansman koşulları ile satın alınmış olup, kar amaçlı satışa sunulmuştur. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin %50'si satılmıştır.

#### *Diğer Stoklar*

Diğer stoklar ödemesi zamanında yapılamayan icra yoluyla geri alınan ofis blokları stoklarından oluşmaktadır.

Stoklar üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 72.270.460 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2016: 72.270.460 TL).

1542 ada 14 parsel ve 1542 ada 23 ve 1542 ada 13 parsellerde inşa edilmiş bulunan atölye ve ofis bloklarında ve Kuyumcukent Avm'de bulunan satış yapılmayan bağımsız bölümleri üzerinde bulunan ipotek tutarları aşağıdaki gibidir:

Stoklarda yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1. Derece 62.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 2.000.000 TL, Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL, Burgan Bank lehine 30.000.000 TL, Türkiye Finans Bank lehine 20.000.000 TL, TEB lehine 1. Derece 4.500.000 TL ve Kuveyt Türk lehine 25.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca stoklarda yer alan 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Halkbank lehine 1. Derece 100.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13) STOKLAR (Devamı)**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Stoklar</b>		
Borsa Kule Binası	56.263.461	70.574.249
Gökalt Sitesi		20.000
Eyüp Bahariye Sitesi	9.540.054	
<b>TOPLAM</b>	<b>65.803.515</b>	<b>70.594.249</b>

*Borsa Kule Binası*

Grup, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi'ndeki sahibi olduğu 1541.ada 1.parselde konumlu 4.265,53 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 2 bloktan oluşan A+ ofis projesinin proje geliştirme işlerini tamamlanarak 2014 yılının dördüncü çeyreği başından itibaren hafriyat ve iksa çalışmalarına başlamıştır. Proje 2 bloktan oluşmaktadır; 1. Blok: Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılan Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası'dır. 2. Blok; Grup'un ön satışa sunacağı 59 ofis, 2 mağaza ve 1 kafeterya bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule ismindeki binadır.

2.Blok olan ve tamamı şirkete ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı % 60 tamamlanmıştır.

Söz konusu parselle ilgili daha önce 20.10.2015 tarihinde yayınlanan izahnamede yer alan nazım imar planına ilişkin idari ve hukuki süreç devam etmekte olduğunda, inşaat tamamlanma programı da hukuki ve idari süreçteki gelişmelere paralel olarak belirlenecektir.

*Eyüp Bahariye Sitesi*

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyükkartı İnşaat Mimarlık ve Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 296'ü ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakat nameler alınmıştır.

Bahariye Sitesi projesi, bağlı ortaklığına ait olan Kuyuş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilmektedir.

Söz konusu inşaat projesi toplam 126.300 m<sup>2</sup> inşaat alanında gerçekleştirilmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasında itibaren 36 ay olarak belirlenmiştir. Bahariye Sitesi şu anda projelendirme aşamasındadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 15) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Gelecek Aylara Ait Giderler	38.784	29.884
Verilen Avanslar	1.510.200	325.358
Taahhütlere Ödenen Avanslar	10.243.430	13.055.455
Avans Çek ve Senetleri	5.991.630	3.264.873
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(127.115)	(49.158)
<b>TOPLAM</b>	<b>17.656.929</b>	<b>16.626.412</b>

Avans çek ve senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2017	31.12.2016
0- 90 gün vadeli	2.205.472	1.183.461
91-360 gün arası vadeli	3.786.158	2.081.412
<b>TOPLAM</b>	<b>5.991.630</b>	<b>3.264.873</b>

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Avans Çek ve Senetleri	13.822.401	8.781.651
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(2.441.535)	(977.538)
<b>TOPLAM</b>	<b>11.380.866</b>	<b>7.804.113</b>

Uzun Vadeli Avans Alacak Çek ve Senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2017	31.12.2016
1-2 yıl arası	5.010.492	2.775.213
2-3 yıl arası	5.759.481	2.775.213
3-4 yıl arası	2.483.178	2.132.962
4-5 yıl arası	569.250	1.098.263
<b>TOPLAM</b>	<b>13.822.401</b>	<b>8.781.651</b>

**NOT 16) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 17) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>		
Devreden KDV	289.855	16.738
Diğer KDV	126.666	
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	13.083	992.239
Gelir Tahakkukları	45.799	168.867
İş Avansları	48.074	201.832
Personel Avansları	15.958	19.136
<b>TOPLAM</b>	<b>539.435</b>	<b>1.398.812</b>

**NOT 18) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</b>		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı	42.500	42.500
Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı	40.000	40.000
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	27.500	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Kaybı (-)	(110.000)	(82.500)
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Grup Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı, 21.07.2015 tarihinde Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı, 23.06.2016 tarihinde Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı ve 13.07.2016 tarihinde Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı sözleşmesi imzalamıştır. Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı kuruluş işlemleri ve sermaye işlemleri devam etmektedir.

Şirket, ilgili iş ortaklıkları finansal tablolarda özkaynak yönetime göre muhasebeleştirilmiştir.

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
<b>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların</b>		
<b>Karları ve Zararlarından Paylar</b>		
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	(27.500)	
<b>TOPLAM</b>	<b>(27.500)</b>	<b>-</b>





Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 19) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur. )

**NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	31.12.2017	31.12.2016
Arazi ve Arsalar	39.014.290	39.014.290
Binalar	5.841.360	5.841.360
Taşıt Araç ve Gereçleri	307.582	307.582
Döşeme ve Demirbaşlar	1.045.604	909.795
Özel Maliyetler	22.529	11.328
Yapılmakta Olan Yatırımlar	237.081	
Binalar Amortismanı (-)	(467.308)	(350.481)
Taşıt Araç ve Gereçleri Amortismanı (-)	(152.619)	(91.103)
Döşeme ve Demirbaşlar Amortisman (-)	(700.259)	(553.878)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(3.334)	(195)
<b>TOPLAM</b>	<b>45.144.926</b>	<b>45.088.698</b>

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta Olan Yat.	Toplam
31.12.2016	39.014.290	5.841.360	307.582	909.795	11.329		46.084.356
Giriş				135.809	11.200	237.081	384.090
Çıkış							
31.12.2017	39.014.290	5.841.360	307.582	1.045.604	22.529	237.081	46.468.446
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>							
31.12.2016	-	(350.481)	(91.103)	(553.878)	(195)	-	(995.657)
Giriş		(116.827)	(61.516)	(146.381)	(3.139)		(327.863)
Çıkış							
31.12.2017	-	(467.308)	(152.619)	(700.259)	(3.334)	-	(1.323.520)
31.12.2016 Net Defter Değeri	39.014.290	5.490.879	216.479	355.917	11.134	-	45.088.698
31.12.2017 Net Defter Değeri	39.014.290	5.374.052	154.963	345.345	19.195	237.081	45.144.926



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

Maliyet	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>31.12.2015</b>	<b>39.014.290</b>	<b>5.841.360</b>	<b>248.000</b>	<b>801.213</b>		<b>45.904.863</b>
Giriş			59.582	108.582	11.329	179.493
Çıkış						
<b>31.12.2016</b>	<b>39.014.290</b>	<b>5.841.360</b>	<b>307.582</b>	<b>909.795</b>	<b>11.329</b>	<b>46.084.356</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>						
<b>31.12.2015</b>	-	(233.654)	(39.517)	(428.210)		(701.381)
Giriş		(116.827)	(51.586)	(125.668)	(195)	(294.276)
Çıkış						
<b>31.12.2016</b>	-	(350.481)	(91.103)	(553.878)	(195)	(995.657)
<b>31.12.2015 Net Defter Değeri</b>	<b>39.014.290</b>	<b>5.607.706</b>	<b>208.483</b>	<b>373.003</b>		<b>45.203.482</b>
<b>31.12.2016 Net Defter Değeri</b>	<b>39.014.290</b>	<b>5.490.879</b>	<b>216.479</b>	<b>355.917</b>	<b>11.134</b>	<b>45.088.698</b>

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan yeniden değerlendirme raporlarına göre (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin ve 19.02.2014 tarihli Arazi ve Arasalar ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) oluşan 21.871.756 TL değer artışının TMS 12'ye göre hesaplanan vergi etkisi sonrasında oluşan net 17.497.405 TL değer artış fonu ilgili bölümler daha önce Grup tarafından işletildiği için TMS 16 ilkelerine göre Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler sınıfında Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları olarak raporlanmıştır.

Arazi ve Arsalar ile Binaların yeniden değerlendirme artış ve azalış tablosu aşağıdaki gibidir.

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Arazi ve Arsalar Yeniden Değerleme Artışı	18.953.000	18.953.000
Binalar Yeniden Değerleme Artışı	2.918.756	2.918.756
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>21.871.756</b>	<b>21.871.756</b>

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.224.080 TL'dir.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 21) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	31.12.2017	31.12.2016
Haklar	304.703	247.778
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	
Haklar İtfa Payı (-)	(166.558)	(103.824)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık İtfa Payı (-)	(3.546)	
<b>TOPLAM</b>	<b>145.237</b>	<b>143.954</b>

Cari dönemde 67.563 TL hak ve diğer maddi olmayan duran varlık satın alınmış, 66.279 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2016: 100.797 TL Satın Alım, 51.601 TL İtfa Payı,)

**NOT 22) KISA VADELİ BORÇLANMALAR**

	31.12.2017	31.12.2016
Finansal Borçlar	9.150.000	32.084
<b>TOPLAM</b>	<b>9.150.000</b>	<b>32.084</b>

Kısa vadeli finansal borçlar rotatif kredilerden oluşmaktadır.

**NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>		
Finansal Borçlar	77.296.356	41.956.917
Finansal Borçlar Faiz Tahakkukları	729.154	386.155
<b>TOPLAM</b>	<b>78.025.510</b>	<b>42.343.072</b>

Grup'un kredileri için verilen ipotek ve teminat tutarları Not 41'de açıklanmıştır.

Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık % 11,65 ile % 16,08 arasında, USD kredilere ilişkin faiz oranı %3,6'dır. (31.12.2016: %11,65 ile % 16,08)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI

Uzun ve kısa vadeli finansal borçların yıllara göre ödeme vadeleri aşağıda gösterilmiştir.

	31.12.2017	31.12.2016
1 Yıl	87.175.510	42.343.072
1-2 Yıl	25.766.642	48.178.069
2-3 Yıl	6.054.121	6.566.652
<b>TOPLAM</b>	<b>118.996.273</b>	<b>97.087.793</b>

#### Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.12.2017	31.12.2016
İpotek	243.500.000	318.500.000
<b>TOPLAM</b>	<b>243.500.000</b>	<b>318.500.000</b>

#### NOT 24) DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

#### NOT 25) UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</b>		
Finansal Borçlar	31.820.763	54.744.721
<b>TOPLAM</b>	<b>31.820.763</b>	<b>54.744.721</b>

#### NOT 26) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Personele Borçlar	9.333	-
<b>TOPLAM</b>	<b>9.333</b>	<b>-</b>

#### NOT 27) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 28) ERTELENMİŞ GELİRLER**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	632.349	594.286
Alınan Sipariş Avanslar	445.000	
İlişkili Taraflardan Alınan Sip. Av. (Not 6)	4.240.000	
Alınan Senetli Avanslar	9.812.573	2.830.609
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(127.115)	(49.158)
<b>TOPLAM</b>	<b>15.002.807</b>	<b>3.375.737</b>
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan Sipariş Avanslar	1.888.911	16.085.248
Alınan Senetli Avanslar	13.318.177	7.897.925
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(2.441.535)	(977.538)
<b>TOPLAM</b>	<b>12.765.553</b>	<b>23.005.634</b>

**NOT 29) DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yük. Krş.		79.732
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>79.732</b>

**NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>		
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar*	2.430.342	3.705.606
İzin Karşılığı	116.434	113.896
<b>TOPLAM</b>	<b>2.546.776</b>	<b>3.819.502</b>

\*Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde görülen tahmin edilen toplam ceza bedellerine ayrılan karşılıklar ve grup aleyhine açılan icra işlemleri davası katılımlarından oluşmaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Krş.	368.082	324.490
<b>TOPLAM</b>	<b>368.082</b>	<b>324.490</b>

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 Kanunu'nun 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	31.12.2017	31.12.2016
İskonto oranı	% 6,01	% 6,01
Tahmin Edilen Kıdem Tazm. Hak Kazanma Oranı	% 90	% 90

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı Bakiyesi	324.490	238.719
Faiz Maliyeti (Not 48)	19.502	14.347
Hizmet Maliyeti (Not 48)	89.002	52.010
Aktüeryal Fark (Not 33-54)	11.562	22.081
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-) (Not 49)	(76.474)	(2.667)
<b>Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı</b>	<b>368.082</b>	<b>324.490</b>

**NOT 31) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR**

Yoktur. (31.12.2016) Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 32) DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.186.437	385.029
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	200.817	81.758
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Tak. Vergi ve Diğ. Yük.	564.370	
<b>TOPLAM</b>	<b>2.951.624</b>	<b>466.787</b>

#### NOT 33) ÖZKAYNAKLAR

##### Ödenmiş Sermaye

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		
Sermaye	27.218.798	27.218.798
<b>TOPLAM</b>	<b>27.218.798</b>	<b>27.218.798</b>

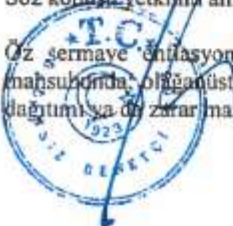
	31.12.2017		31.12.2016	
Ad-Soyad Unvan	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Diğer Ortaklar	%67,31	18.320.973	%69,88	19.019.138
Enver ÇEVİK	%32,69	8.897.825	%30,12	8.199.660
<b>Tarihi Tutar</b>	<b>%100</b>	<b>27.218.798</b>	<b>%100</b>	<b>27.218.798</b>

Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır.

Grup, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı izini ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda grup kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Öz sermaye oranı düzeltilmesi farkları sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olgular üstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı, nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilir.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

**Geri Alınmış Paylar (-)**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**Paylara İlişkin Primler/İskontolar**

	31.12.2017	31.12.2016
Hisse Senedi İhraç Primleri	317.677	317.677
<b>TOPLAM</b>	<b>317.677</b>	<b>317.677</b>

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

	31.12.2017	31.12.2016
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	42.757.323	47.639.819
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	(102.183)	(92.934)
<b>TOPLAM</b>	<b>42.655.140</b>	<b>47.546.885</b>

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Dönem Başı Bakiyesi</b>	<b>47.546.885</b>	<b>47.564.550</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kay.	(11.562)	(22.081)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 54)	2.313	4.416
Geçmiş Yıllar Karlarına Sınıflama*	(4.882.496)	
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>42.655.140</b>	<b>47.546.885</b>

\*Önceki dönem finansal durum tablosunda Tamamlanmamış Stoklarda yer alan Borsa Kule 1. Blok Ofis Binası Borsa İstanbul A.Ş. satılmıştır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme art/azl sınıflanan değerlendirme artışları 1.blok satılması sebebiyle arsa payına ortantılanan 4.882.496 TL gerçeğe uygun değer artışı geçmiş yıllar karında sınıflanmıştır.

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2017	31.12.2016
Yasal Yedekler	1.370.632	1.308.930
<b>TOPLAM</b>	<b>1.370.632</b>	<b>1.308.930</b>

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımında, SPK muhasebe uygulamaları sonucunda bulunan tutarlar ile yasal kayıtlardaki tutarlardan hangisi düşük ise onun esas alınması gerekmektedir. Ayrıca, Kar dağıtımı için, öncelikle Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri uyarınca yasalardan yedek akçe ayrılması, SPK net dağıtılabılır kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabılır kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasalardan karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabılır tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

##### Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Geçmiş Yıllar Kar / Zararları</b>		
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	555.319
Geçmiş Yıllar Karları	16.459.672	13.623.415
<b>TOPLAM</b>	<b>18.177.093</b>	<b>14.178.734</b>

	31.12.2017	31.12.2016
Net Dönem Karı/Zararı	(14.427.879)	266.311

##### Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK nite 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		
1 Ocak Bakiyesi		
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)	155.580	
<b>TOPLAM</b>	<b>155.580</b>	<b>-</b>

Grup'un yasal defter kayıtlarında 2017 yılı zararı 6.120.278 TL'dir. (01.01.-31.12.2016: 1.084.347 TL kar.)

**NOT 34) HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 35) ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 36) ŞEREFİYE**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 37) MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 38) KİRALAMA İŞLEMLERİ**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 39) İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 40) VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 41) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

Grup'un 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tablolar aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2017	31.12.2016
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	283.609.902	288.128.816
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	25.000.000	
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30.000.000	
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
<b>TOPLAM</b>	<b>338.609.902</b>	<b>288.128.816</b>
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	75.467.041	90.837.335
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	%448	%317

**Verilen Teminat Mektupları**

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle verilen teminatlar aşağıda yer alan kuruluşlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır:

İlgili Kurum	Banka	31.12.2017	31.12.2016
Borsa İstanbul A.Ş.	Denizbank	6.018.000	7.038.000
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank	12.147.500	10.072.500
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Denizbank	383.850	383.850
İgdaş	Bankasya	559.300	559.300
İski	Bankasya	201.366	233.666
Bedaş	Denizbank	15.000	51.000
14. İcra Müdürlüğü	Denizbank	290.500	290.500
Küçükçekirceci 3. İcra müdürlüğü	Denizbank	117.000	
İski	Denizbank	32.300	
Borsa İstanbul A.Ş.	T.Finans Katılım Bankası	1.700.000	
<b>TOPLAM</b>		<b>21.464.816</b>	<b>18.628.816</b>



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 41) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Pasifte Yer Almayan Taahhütlerin Toplam Tutarı

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, pasifte yer almayan taahhütlerin toplamı 338.609.902 TL'dir.

##### Ortaklar, İştirakler ve Bağlı Ortaklar Lehine Verilen Garanti, Taahhüt, Kefalet, Avans, Ciro Gibi Yükümlülüklerin Tutarı

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, ortaklar lehine sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği kefalet bulunmamaktadır. (31.12.2016: Yoktur TL)

##### Alınan Teminatlar

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 13.280.510 TL teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2016: 15.907.550 TL.)

##### Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği 21.464.816 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2016: 18.628.816 TL tutarında teminat mektubu)

#### NOT 42) TAAHHÜTLER

Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır.

Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır.

Bahariye Sitesi Eyüp Sultan Projesi İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyükartı İnşaat Mimarlık ve Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 296'sı ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 43) BORÇLANMA MALİYETLERİ

Grup 2017 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir. (Grup 2016 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir.)

#### NOT 44) HASILAT

Satışlar	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Ofis Satış Gelirleri	306.949	3.798.090
Atölye Satış Gelirleri	13.624.300	18.039.768
Kira Gelirleri	485.512	492.310
Borsa Kule Bloklar Satış Gelirleri	16.833.867	
Palmiye Sitesi Satış Gelirleri	2.772.277	
Ofis Blk. İşletme Gelirleri		198.980
Diğer Gelirler	131.780	
<b>TOPLAM</b>	<b>34.154.685</b>	<b>22.529.148</b>

Diğer İndirimler (-)	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Satıştan İadeler (-)	(15.500)	(252.323)
<b>TOPLAM</b>	<b>(15.500)</b>	<b>(252.323)</b>

HASILAT TOPLAM	34.139.185	22.276.825
----------------	------------	------------

#### NOT 45) SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışların Maliyeti (-)	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Ofis Satış Maliyeti (-)	(342.596)	(1.118.536)
Atölye Satış Maliyeti (-)	(3.231.074)	(4.866.229)
Palmiye Sitesi Satış Maliyeti (-)	(3.633.000)	
Borsa Kule Satış Maliyeti (-)	(17.547.000)	
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(60.528)	
<b>TOPLAM</b>	<b>(24.814.198)</b>	<b>(5.984.765)</b>



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 46) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİ HASILATI VE MALİYETİ**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 47) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ,  
ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.814.595)	(7.895.287)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(881.444)	(1.736.780)
<b>TOPLAM</b>	<b>(10.696.039)</b>	<b>(9.632.067)</b>

**NOT 48) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Genel Yönetim Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır:

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>		
Personel Giderleri (-)	(6.307.597)	(4.070.566)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(33.326)	(63.484)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(49.702)	(18.080)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(726.211)	(572.145)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(61.911)	(34.099)
Temizlik Giderleri (-)	(29.049)	(5.880)
Banka Giderleri (-)	(31.962)	(36.174)
Amortisman Giderleri (-)	(394.141)	(345.877)
Sigorta Giderleri (-)	(60.866)	(24.435)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(108.504)	(180.253)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(778.318)	(1.211.211)
Aidat Giderleri (-)	(546.722)	(921.336)
Dava, Noter Giderleri (-)	(51.878)	(82.792)
Temsili İkrâm Giderleri (-)	(169.776)	
Kira Giderleri (-)	(174.138)	
Taşıt Giderleri (-)	(160.827)	
Diğer Giderler (-)	(129.667)	(328.955)
<b>TOPLAM</b>	<b>(9.814.595)</b>	<b>(7.895.287)</b>

Amortisman Giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 48) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)**

*Pazarlama Satış Dağıtım Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır;*

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
<b>Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)</b>		
Satış Komisyonları (-)	(160.534)	
Reklam Giderleri (-)	(706.752)	(1.736.780)
Fuar Giderleri (-)	(14.158)	
<b>TOPLAM</b>	<b>(881.444)</b>	<b>(1.736.780)</b>

**NOT 49) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER**

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.777.032	229.038
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	2.967.019	2.016.596
<b>TOPLAM</b>	<b>4.744.051</b>	<b>2.245.634</b>

*Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 1.999.704 TL'si elektrik, su, doğalgaz yansıtma gelirlerinden, 208.779 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 758.536 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır. (31.12.2016: Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 1.750.609 TL'si işletme gelirlerinden, 189.120 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 76.867 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır.)*

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>		
Karşılık Giderleri (-)	(187.881)	(484.029)
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar(-)	(2.377.411)	(1.999.679)
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	(500.910)	
<b>TOPLAM</b>	<b>(3.066.202)</b>	<b>(2.483.708)</b>

*Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 230.312 TL kısmı geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine başvuruda bulunan kat maliklerine yapılan ödemelerden ve 1.999.997 TL elektrik, su, doğalgaz giderlerinden ve 147.102 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır. (31.12.2016: Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 226.371 TL kısmı geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine başvuruda bulunan kat maliklerine yapılan ödemelerden ve 1.705.633 TL işletme giderlerinden ve 67.675 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.)*





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 50) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 51) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ**

Finansman Gelirleri	01.01	01.01
	31.12.2017	31.12.2016
Kambiyo Karları	19.095.144	16.105.231
Finansal Varlık Değer Artışı	1.344.705	984.476
Ertelenmiş Finansman Geliri	4.583.202	1.400.880
Faiz Gelirleri	357.238	625.749
<b>TOPLAM</b>	<b>25.380.289</b>	<b>19.116.336</b>

Finansman Giderleri (-)	01.01	01.01
	31.12.2017	31.12.2016
Kambiyo Zararları (-)	(21.337.620)	(17.630.726)
Finansal Varlık Değer Azalışları (-)	(984.476)	(690.186)
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(6.964.721)	(2.070.352)
Kısa Vadeli Borç. Giderleri (-)	(11.204.013)	(5.042.487)
<b>TOPLAM</b>	<b>(40.490.830)</b>	<b>(25.433.751)</b>

**NOT 52) DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıfl.mayacaklar	01.01	01.01
	31.12.2017	31.12.2016
Tanım. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay	(11.562)	(22.081)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	2.313	4.416
<b>TOPLAM</b>	<b>(9.249)</b>	<b>(17.665)</b>

**NOT 53) SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 54) GELİR VERGİLERİ

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2017 yılında uygulanan vergi oranı %20’dir (2016: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2017 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden % 20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2016: %20).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirilmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir. Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 tarihinden itibaren tüm şirketlerde %10 olarak ilan edilmiştir. Bu oran, 23 Temmuz 2006 tarihi itibariyle %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	9.017.495	10.569.377
<b>TOPLAM</b>	<b>9.017.495</b>	<b>10.569.377</b>



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

Vergi Geliri/Gideri	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Cari Kur. Vergisi Gideri (-)		(79.732)
Ert. Vergi Geliri / Gideri (-)	328.945	241.539
<b>TOPLAM</b>	<b>328.945</b>	<b>161.807</b>

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS' ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları indirilebilir arsa ve bina gerçeğe uygun değer farkı, ertelenmiş finansman gideri/geliri, şüpheli alacak karşılığı ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
<b>Ertelenmiş Vergi Aktifi</b>				
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılığı Farkı	484.516	96.903	438.386	87.677
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.801.413	360.283	1.801.413	360.283
Ertelenmiş Finansman Gideri	5.928.969	1.185.794	1.957.222	391.444
Kredi Faiz Tahakkukları	729.154	145.831	386.155	77.231
Yabancı Para Değerlemesi	883.593	176.719		
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.527	905		
Diğer Giderler	503	101		
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	2.735.455	547.091	4.474.503	894.901
	<b>12.568.130</b>	<b>2.513.627</b>	<b>9.057.679</b>	<b>1.811.536</b>
<b>Ertelenmiş Vergi Pasifi</b>				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları	1.344.705	268.941	984.476	196.895
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	53.446.653	10.689.331	59.549.773	11.909.955
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	185.503	37.101	185.503	37.101
Ertelenmiş Finansman Geliri	2.625.980	525.196	1.035.752	207.150
Yabancı Para Değerlemesi			2.875	575
Anaortaklı ve İtfa Payı Düzeltmesi	52.757	10.552	146.187	29.237
	<b>57.655.598</b>	<b>11.531.121</b>	<b>61.904.566</b>	<b>12.380.913</b>
<b>Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net</b>	<b>(45.087.468)</b>	<b>(9.017.495)</b>	<b>(52.846.887)</b>	<b>(10.569.377)</b>





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)</b>	<b>(10.569.377)</b>	<b>(10.815.332)</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	328.945	241.539
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi (Not 52)	2.313	4.416
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	1.220.624	
<b>Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)</b>	<b>(9.017.495)</b>	<b>(10.569.377)</b>

**NOT 55) DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 56) PAY BAŞINA KAZANÇ**

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
<b>Pay Başına Kazanç</b>		
Hisselerin Adedi	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	(14.427.879)	266.311
Hisse Başına Kazanç (TL)	-	0,0098
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</b>		
Hisselerin Adedi	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	(14.427.879)	266.311
Hisse Başına Kazanç (TL)	-	0,0098

**NOT 57) PAY BAZLI ÖDEMELER**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 58) SİGORTA SÖZLEŞMELERİ**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

**NOT 59) KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 60) YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

#### NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı Not: 22, 23,25'de açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not:33'te açıklanan çıkarılmış sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2015 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam Borçlar	165.350.704	140.598.638
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(953.618)	(15.320.647)
Net Borç	164.397.086	125.277.991
Toplam Öz Sermaye	75.467.041	90.837.335
Toplam Sermaye	239.864.127	216.115.326
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%69	%58

##### Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Grup'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetilmektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Faiz Oranı Riski (Devamı)**

31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		31.12.2017	31.12.2016
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>			
<b>Finansal varlıklar</b>	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık.	2.471	14.689.668
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
<b>Finansal yükümlülükler</b>		118.996.273	97.087.793

31 Aralık 2017 tarihinde Türk Lirası para birimi cinsinden olan faiz %10 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 1.145.712 TL (31.12.2016: 925.652 TL) daha düşük/yüksek olacaktı. Söz konusu faiz oranı değişiminin kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara etkisi olmayacaktı. Diğer taraftan finansal riskten koruma nedeniyle vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 1.145.712 TL (31.12.2016: 925.652 TL) daha yüksek/düşük olacaktı.

**Fiyat Riski**

Grup fiyat değişimlerinden dolayı satış fiyatlarının etkilenmesi nedeniyle fiyat riskine maruz kalmaktadır.

**Kur Riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Kur Riski (Devamı)**

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle yabancı para varlık ve orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir

	31.12.2017			31.12.2016		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	1.980.255	525.002		12.213.838	3.371.944	93.612
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasn, Banka hes.datılı)	303.514	80.467		4.047.940	1.133.797	15.602
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	1.531	406		1.819	517	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.285.300	605.875		16.263.597	4.506.258	109.214
5. Ticari Alacaklar	30.431.337	7.955.790	93.654	26.440.430	7.414.470	93.654
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	30.431.337	7.955.790	93.654	26.440.430	7.414.470	93.654
9. Toplam Varlıklar (4+8)	32.716.637	8.561.665	93.654	42.704.027	11.920.728	202.868
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler	26.951.346	7.145.297		14.129.963	4.015.107	
12a. Parasal Olun Diğer Yükümlülükler						
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	26.951.346	7.145.297		14.129.963	4.015.107	
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler	6.938.773	1.839.596		31.619.635	8.984.893	
16 a. Parasal Olun Diğer Yükümlülükler	14.004.775	4.341.503				
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	21.343.548	6.181.099		31.619.635	8.984.893	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	48.294.894	13.326.396		45.749.598	13.000.000	
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)						
19a. Aktif Karakterli finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
19b. Pasif Karakterli finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(15.578.257)	(4.764.731)	93.654	(3.045.551)	(1.079.272)	202.868
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(15.579.788)	(4.765.137)	93.654	(3.047.370)	(1.079.789)	202.868





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL.) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Kur Riski (Devamı)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2017				
	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	(1.600.115)	1.600.115		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.600.115)	1.600.115		
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	42.289	(42.289)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	42.289	(42.289)		
<b>TOPLAM:</b>	<b>(1.557.826)</b>	<b>1.557.826</b>		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2016				
	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	(379.817)	379.817		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(379.817)	379.817		
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	75.262	(75.262)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	75.262	(75.262)		
<b>TOPLAM :</b>	<b>(304.555)</b>	<b>304.555</b>		



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2017	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatı
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		28.895.197	26.324.484	1.356.783	2.471
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		28.895.197	26.324.484	1.356.783	2.471
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.445.579			
- Değer düşüklüğü (-)		(2.445.579)			
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

31.12.2016	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduatı
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	81.641	28.871.565	3.208.260	35.284	14.689.668
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	81.641	28.871.565	3.208.260	35.284	14.689.668
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.870.873		32.604	
- Değer düşüklüğü (-)		(2.870.873)		(32.604)	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					







KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi Riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi risklerinin açıklanmasında, finansal araç sınıflarından "Alacaklar" dışında kalanlarda kredi riski bulunmadığından diğer finansal araç sınıflarına ilişkin sütunlar kaldırılmıştır. Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.(31.12.2016: Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi risklerinin açıklanmasında, finansal araç sınıflarından "Alacaklar" dışında kalanlarda kredi riski bulunmadığından diğer finansal araç sınıflarına ilişkin sütunlar kaldırılmıştır. Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.)

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.(31 Aralık 2016 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.)

##### Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31.12.2017 tarihi itibariyle likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yılden Uzun</i>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Finansal Borçlar	118.996.273	118.996.273	38.377.929	55.982.030	24.636.314	
<b>Beklenen Vadeler</b>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Beklenen Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yılden Uzun</i>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari Borçlar	2.192.486	2.192.486	2.192.486			
Diğer Borçlar	1.500.275	1.500.275	1.500.275			
Enellenmiş Gelirler	27.768.360	27.768.360	12.130.740	2.872.067	12.765.553	
Diğer Yükümlülükler	2.951.624	2.951.624	2.951.624			
Kısa Uzun Vadeli Çekler	2.914.858	2.914.858	2.346.776		368.082	
Enellenmiş Vergi Yükümlülükleri	9.017.495	9.017.495	9.017.495			



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2017 - 31.12.2017) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**Likidite Riski (Devamı)**

31.12.2016 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Değer Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Finansal Borçlar	97.119.877	97.119.877	9.768.440	32.606.716	54.744.721	
<b>Beklenen Vadeler</b>	<b>Değer Değeri</b>	<b>Beklenen Nakit Çık. Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>	<b>3-12 Ay Arası</b>	<b>1-5 Yıl Arası</b>	<b>5 Yılden Uzun</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Ticari Borçlar	839.552	839.552	839.552			
Diğer Borçlar	997.950	997.950	212.318		785.632	
Entelenmiş Gelirler	26.381.371	26.381.371	998.969	2.376.768	23.005.634	
Diğer Yükümlülükler	466.787	466.787	466.787			
Kısa/Uzun Vadeli Karşılıklar	4.143.992	4.143.992	3.819.502		324.490	
Entelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.569.377	10.569.377	10.569.377			

**NOT 62) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

**Finansal Araçlar**

*Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması;*

Grup, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal pasifi sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

*Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri;*

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın bilgisi ve istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 62) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)**

**Finansal Araçlar (Devamı)**

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmininde piyasa verilerinin yorumlanmasında takdir kullanılır. Sonuç olarak, burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir. Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değer belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır.

*Finansal Varlıklar:*

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Kasa ve banka ve banka mevduatları dahil, maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Menkul kıymet yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosutarihindeki piyasa fiyatları esas alınarak tahmin edilmiştir. İşletme kaynaklı krediler ve alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

Ticari alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

*Finansal Yükümlülükler:*

Parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

**Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları**

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 62) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)**

**Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırması**

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasadaki kayıtlı fiyatlar

Seviye 2: Seviye 1'deki kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

Finansal Varlıklar	31.12.2017		
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	2.471		

Finansal Varlıklar	31.12.2016		
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	14.689.668		

**NOT 63) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

a) Şirket 05.02.2018 tarihinde sermayesi 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanının aynı kalarak 2017 yılında sora eren sürenin, 2018-2022 yılları olarak uzatılmasına ve buna istinaden Ana sözleşme "Şirket Sermayesi" başlıklı 6'ncı maddesinin tadil edilerek Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulması ile Sermaye Piyasası Kurulu'na da uygun görülen değişikliğin tescil ve ilan edilmesi hususlarında gerekli işlemlerin yapılmasına kararı alınmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 64) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

**Aktif Değerler Üzerindeki İpotek Tutarları;**

31.12.2017 tarihi itibarıyla Grup'un Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıklar üzerinde;

Stoklarda ve Arazi ve Arasalar gruplarında yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1. Derece 62.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 2.000.000 TL, Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL, Burgan Bank lehine 30.000.000 TL ve Türkiye Finans Bank lehine 20.000.000 TL, Kuveyt Türk lehine 25.000.000 TL, Türkiye Ekonomi Bankası lehine 4.500.000 TL, Yenibosna Vergi Dairesi lehine 3.000.000 TL tutarın da ipotek bulunmaktadır. Ayrıca stoklarda yer alan 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Halkbank lehine 1.Derece 100.000.000.TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31.12.2016 tarihi itibarıyla Grup' Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıklar üzerinde;

Stoklarda ve Arazi ve Arasalar gruplarında yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1. Derece 67.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 2.000.000 TL, Finansbank lehine 1. Derece 7.500.000 TL, Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL, Burgan Bank lehine 43.000.000 TL ve Türkiye Finans Bank lehine 20.000.000 TL tutarın da ipotek bulunmaktadır. Ayrıca stoklarda yer alan 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Halkbank lehine 1.Derece 100.000.000.TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

**Aktif Değerler Üzerindeki Toplam Sigorta Tutarı:**

Aktif değerler üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 74.494.540 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

**NOT 65) TMS'YE İLK GEÇİŞ**

İlişkikteki konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

**NOT 66) NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

Nakit Akış Tablosu üzerinden ilgili dipnotlara referans verilmiştir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 67) ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

Özkaynaklar Değişim Tablosu üzerinden ilgili dipnotlara referans verilmiştir.





## I - Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu



### YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR UYGUNLUK RAPORU

#### KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA,

##### Görüş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Şirket") 01.01.2017-31.12.2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

##### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirketin 01.01.2017-31.12.2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 6 Mart 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

##### Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



Adres : İstanbul Vizyon Park C2 Blok No 195-196, Çobançeşme, 34197 Yenibosna, Bahçelievler, İstanbul, Türkiye  
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)  
Web : [www.ubdt.com.tr](http://www.ubdt.com.tr) E-Mail : [info@ubdt.com.tr](mailto:info@ubdt.com.tr)

Registered firm of UG PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"  
Member of Russell Bedford International - a global network of independent professional services firms.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu*

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirketin denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hasan YÜCEER'dir

İstanbul, 6 Mart 2018

#### **ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms  
Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"

**Hasan YÜCEER**  
Sorumlu Ortak Başdenetçi



Adres : İstanbul Vizyon Park Ç2 Blok No:195-196. Çobançeşme, 34197 Yenibosna, Bahçeşehir, İstanbul, Türkiye  
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)  
Web : [www.ubd.com.tr](http://www.ubd.com.tr) E-Mail : [info@ubd.com.tr](mailto:info@ubd.com.tr)

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"  
Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms





**J- 2017 Yıllık Mali Tablolar ve Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı**

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU KARARI**

**Toplantı No** : 6  
**Tarih** : 06.03.2018  
**Saat** : 10:00  
**Yer** : Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok Kuyumcular Sok. No:4 Kat: 11 D:325-326  
Yenibosna Bahçelievler /İSTANBUL

**Katılanlar** : Yönetim Kurulu Başkanı; Sait Erdal METİNER  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Reşat ÇALIŞKAN,  
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi; M. Tayran DEMİR,  
Yönetim Kurulu Üyeleri; Burak YAKIN, Murat ÖZKÖK; Erol KOCA, Osman BALCI, Bülent BALKAN, Caner BOYACI.

Genel Müdür: Salih SAĞINDA,  
Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı: Şükrü ÖZLEYEN,  
Hukuk Müşaviri; Mehmet ALACACI,  
Yeminli Mali Müşavir; Mehmet YALÇIN,

**Gündem** : Finansal Tablolar ve Faaliyet Raporu.

**Karar** : Şirketin 01.01.2017 – 31.12.2017 dönemlerine ait Bağımsız Denetimden geçmiş, Bilanço, Gelir Tablosu, Ek Finansal Tablolar ve **Yıllık Faaliyet Raporu** incelenmiş ve onaylanmıştır.  
Ortakların ve diğer kişilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaması hususunda,

Oy birliği ile karar verildi.

  
Başkan  
Sait Erdal METİNER

  
Başkan Vekili  
Reşat ÇALIŞKAN

  
Murahhas Üye  
Memet Tayran DEMİR

  
Üye  
Burak YAKIN

  
Üye  
Murat ÖZKÖK

  
Üye  
Erol KOCA

  
Bağımsız Üye  
Osman BALCI

  
Bağımsız üye  
Bülent BALKAN

  
Bağımsız Üye  
Caner BOYACI