

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

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

(01.01.2016- 31.12.2016 HESAP DÖNEMİ)

2016 YILLIK FAALİYET RAPORU





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) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 4) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar
- 5) 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- 2016 Yıllık Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı

K- Yönetim Sistemleri Sertifikaları



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 550.000 m2 inşaat ve 3300 bağımsız bölümü kuyumculara ve sektörle ilgili tüm yatırımcılara teslim ettik.

Kooperatif birleşmesinin devamında; Sizlerle birlikte daha önce hedeflediğimiz KUYAŞ hisselerinin 2. Ulusal Pazarda işlem görmeye başlaması için gerekli çalışmaları tamamlayıp; nitekim 12 Aralık 2013 tarihinde 2. Ulusal Pazara girerek hayallerimizi gerçekleştirme yolunda büyük bir adımı daha sizlerle beraber atmış olduk.

2014 yılında Şirketimiz sermayesi hissedarlarımıza 15,18 kat bedelsiz hisse dağıtarak 9.072.932.TL'ye artırılmıştır. Borsa'daki yatırımcı sayımız 2700'e ulaşmıştır. Kuyumcu esnafı dışında kişilerden de oldukça ilgi görmektedir. Dolayısıyla gerçek anlamda bir Halka Açık Şirket olduğumuzu belirtmek isterim.

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. Önümüzdeki yıllarda gerekli kurumlardan izin alındığı takdirde sermaye artırımlarımız devam edecektir.

İnşaatı devam eden Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASI" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Mart 2016'da teslim edilmiştir. Şirketimize ait Borsa Kule binası inşaatının kaba yapı işleri %45 tamamlanmıştır. 2016 yılı ticari açıdan mevcut stoklarımızın dışında yeni projelerin araştırıldığı, özellikle Kentsel Dönüşüm projelerinin takip edildiği bir yıl olmuştur. 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 inşası devam etmektedir. Akalın projemizin kaba işleri bitmiştir, inşaat Haziran 2017'de tamamlanacaktır, Hatipoğlu projemizin kaba yapısı devam etmektedir, Aralık 2017'de tamamlanacaktır, Palmiye projemizin kaba yapısı bitmiştir Haziran 2017'de tamamlanacaktır.

Gerek yukarıda belirttiğim bölgede, gerekse Zeytinburnu, Eyüp, Küçükçekmece, Beşiktaş ve Bahçelievler gibi İstanbul'un gelişmekte olan diğer müstesna semtlerinde ön görüşmeleri tamamlanmış, kesin sözleşme imzalama görüşmeleri devam etmekte olan projelerimiz bulunmaktadır. Bu projelerin durumunu da imzaları müteakip sizlere duyuracağız.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm ve hissedarlarımıza vergi avantajlarının sağlanması amacıyla GYO dönüşüm hedefimiz devam etmektedir. Bu durum, önümüzdeki yıllarda sağlanacak karlardan vergi tasarrufu ve hissedarlarımıza temettü imkanlarının daha da artması anlamına1



gelmektedir. 2016 ve izleyen yıllarda kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefimizdir. 2016 senesinde detaylı 259 proje önerisine çalışılmış olup, bunlardan en karlı olanlarını 2017 senesi içerisinde imza aşamasına getireceğiz.

Ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye'nin en bilinir 10 gayrimenkul firmasından birisi olmak hedefimiz doğrultusunda büyümemizi planlıyor ve yönetiyoruz.

Şirketimizin ana faaliyeti gayrimenkul geliştirmeye ilaveten, 2016 Mart Genel Kurulunda ana sözleşmede yaptığımız değişiklik ile genel kuruldan aldığımız yetki çerçevesinde "KUYUMCUKENT YÖNETİM A.Ş." adı altında bir tesis yönetimi ve işletmesi şirketini de kurduk ve faaliyete başladık. Bu şirketimiz ile kendi ürettiğimiz binaların işletmesini yapmanın yanı sıra, piyasadaki diğer markalı projelerin de işletmesini yapmayı, Türkiye'nin önümüzdeki yıllarda büyümesi beklenen tesis yönetimi pastasından büyük bir pay almayı hedefliyoruz.

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" şirketi de kurulma aşamasında, bu şirket vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış ve pazarlamasını üstlenmeyi hedefliyoruz.

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

Saygılarımla,
Sait Erdal METİNER

VİZYON VE MİSYON

Vizyonumuz;

Gerçekleştirdiğimiz projelerin yanı sıra, etkin, verimli, sorumluluk sahibi, kaliteli araştırma ve sorun çözme becerisi gelişmiş, sürekli gelişen kurumsal yapımız ve iş yöntemleri – iş yapış biçimimizdeki global bakış, şeffaflık, dürüstlük, ihtiyatlılık, müşteri memnuniyeti, operasyonel ve teknolojik yetkinlik ve insan kaynağı gelişimi üzerine inşa olan yönetim anlayışımız, kurumsal değerlerimiz çerçevesinde Türkiye ekonomisine, müşterilerimize çalışanlarımıza, hissedarlarımıza, topluma ve çevreye değer katan hizmetleri tutarlı bir biçimde sürekli hayata geçirmek ve önderlik etmek.

Misyonumuz;

Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek, şeffaflığı koruyup güvenilirliği ön planda tutarak uluslararası gelişmelere uygun konseptlerde yaşam ve iş kalitesi standartlarını sağlayarak nitelikli gayrimenkul projelerini hayata geçirmek, sürekli gelişim anlayışımız ile gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek yatırım değeri sunmak.



A. Genel Bilgiler

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2016** ile **31.12.2016** dönemini kapsamaktadır.

2.Ortaklıkla İlgili Bilgiler

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



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 %98,72'lik kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

31.12.2016 tarihi itibarıyla ;

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

Enver Çevik	8.199.660,00	30,12	30,12
Diğer	19.019.138,16	69,88	69,88
TOPLAM	27.218.798,16	100,00	100,00

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
*Baki Durak	Üye	30.03.2016	23.11.2016
Murat Özkök	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak Yakın	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
Osman Balcı	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019

Şirketimizin 30 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket Yönetim Kurulu yukarıdaki şekilde ortaklarımız tarafından onaylanmıştır. Yönetim Kurulu'nun yeniden belirlenen Başkan ve Üyeleri, Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yayınlanmıştır.

Yeni Yönetim Kurulu'nun seçimi resmi tutanaklarda yer almış ve Genel Kurul tutanakları 15 Nisan 2016 tarihinde tescil edilmiş ve 21 Nisan 2016 tarih ve 9059 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.



* 30.06.2016 Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket Yönetim Kurulu'na seçilen Baki DURAK 23.11.2016 tarihinde kendi isteği ile görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulu üyesinin istifası Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) 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) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

Şirketimiz 30 Mart 2016 Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerinin değişmesi sonucu, Komitelerimizin yeni Başkan ve Üyeleri Yönetim Kurulu'nun 01 Nisan 2016 tarih ve 16 sayılı toplantısında yeniden belirlenmiştir. Komitelerimizin yukarıdaki şekilde yeniden belirlenen Başkan



ve Üyeleri, Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yayınlanmıştır.

c- Üst Yönetim Bilgileri

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Salih Sağında	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Yüksek Mimar	21 Yıl
Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	Muhasebe	14 Yıl
Satış, Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Zafer Yurtsever	İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme Bölümü	Üst Düzey Yönetici	29 Yıl

d- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde 6 birim Yöneticisi, 27 personel ve 2 stajyer mevcut olup, organizasyon şemasında norm kadro olarak belirtilmiştir.

* Birim Yöneticileri	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tahsili	Mesleki Tecrübe
Duygu Boztepeli	Muhasebe Müdürü	18.05.2016	İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi	16 Yıl
Okan Cem Özel	Teknik Koordinatör	20.01.2013	İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	21 Yıl
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	25 Yıl
Ufuk Akın	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü	09.02.2015	Trakya Üniversitesi Mimarlık	19 Yıl
Aydan Karagöz	Hukuk İşleri Müdürü	16.02.2015	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi	8 Yıl
İlhan Çakmak	Bilgi İşlem Müdürü	01.05.2009	Açık Öğretim Lisesi	11 Yıl

* İnsan Kaynakları Müdürümüz İlknur KAVAS, 24.11.2016 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış olup, yerine İnsan Kaynakları Uzmanı olarak Belgin TUNA, 07.12.2016 tarihinde göreve başlamıştır.



B.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

Şirketimizin 2016 yılı ilgili dönem (01.01.2016 - 31.12.2016) içinde Temsil giderleri 23.596,64 TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 15.884,56 TL olmuştur.

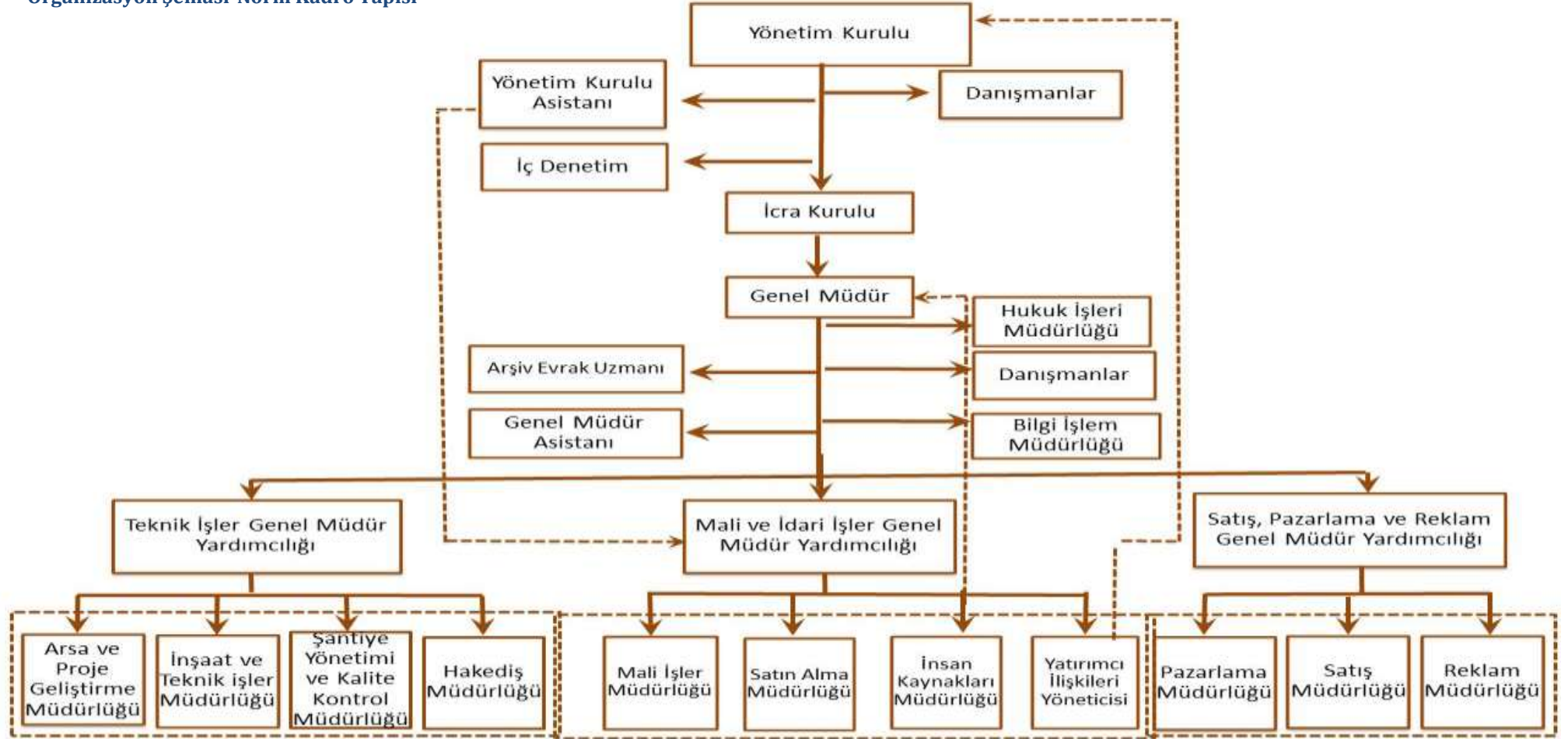
	31.12.2016
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	919.781,54
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	542.628,99

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2016 - 31.12.2016) 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) bu dönemde alınmış olup, Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yayınlanmıştır. Sertifikalarımız faaliyet raporumuz sonunda sunulmuştur.

D. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

1. Yatırım Faaliyetleri

ŞİRKETİMİZİN TAMAMLANMIŞ, LANSMAN AŞAMASINDAKİ VE GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

1-TAMAMLANMIŞ PROJELERİ

İVP Ofis Plaza:

KUYAŞ'a ait, İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna' da konumlu, 1542 Ada, 14 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam brüt 81.062 m2 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.

İVP Merkez Plaza:

KUYAŞ'a ait, İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna' da konumlu, 1542 Ada, 23 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam brüt 143.355 m2 inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Merkez Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskanları alınmış ve Kat Malikleri Yönetimine devredilmiştir. Toplam satılabilir alandan kalan %5'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 32,7 milyon USD satış değerinde satılabilir ofis ve atölye bölümleri mevcuttur.

Kuyumcukent AVM:

Kuyumcukent AVM içerisinde (KDV hariç) yaklaşık 5,7 milyon USD satış değerinde satılabilir 25 adet mağaza bölümü mevcuttur.

İVP Ofis Plaza, İVP Merkez Plaza ve Kuyumcukent AVM'de toplamda (KDV hariç) yaklaşık 38,4 milyon USD 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, bu kısım rapor tarihi itibarıyla geçici kabul tutanağı ekindeki eksikler de tamamlanmıştır. Başlatılan iskan işlemleri rapor tarihinden sonra tamamlanmış ve 01.03.2017 alınmıştır.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı yaklaşık % 45 tamamlanmış olup, inşaat tamamlanma programı Aralık 2017'dir.

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 17.618 m² 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 inşaat ruhsatı alınmış, hafriyat tamamlanmış, kaba yapı işleri başlamış ve 6. Kat betonu dökülmüştür. Aralık 2017 inşaatın tamamlanması planlanmaktadır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri de başlatılmış olup, lansman aşamasında dairelerin %10'u 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 8.957 m² 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 betonarme işlemleri tamamlanmış olup, ince işler devam etmektedir.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri de başlatılmış olup, lansman aşamasında dairelerin %17'si satılmıştır.

d- Palmiye Apartmanı Caddebostan Projesi

(<http://www.palmiyecaddebostan.com>)

Şirketimiz, Palmiye Apartmanı Caddebostan projesi için, SAYIN İNŞAAT TİC. ve SAN. LTD.ŞTİ. ile 13.10.2016 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 6 adet daireden oluşmaktadır. Bu 6 daire tarafımızca uygun lansman koşulları ile satın alınmış olup, kar amaçlı satışa sunulmuştur. Projenin kaba yapı işleri tamamlanmıştır. İnce işleri ve cephe işleri devam etmektedir. Haziran 2017'de tüm inşaatın tamamlanması planlanmaktadır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri de başlatılmıştır.



e- Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.

(<http://www.kuyasyonetim.com>)

Şirketimizin ana faaliyeti gayrimenkul geliştirmeye ilaveten, 2016 Mart Genel Kurulunda ana sözleşmede yaptığımız değişiklik ile genel kuruldan aldığımız yetki çerçevesinde “KUYUMCUKENT YÖNETİM A.Ş.” adı altında bir tesis yönetimi ve işletmesi şirketini de kurduk ve faaliyete başladık. Bu şirketimiz ile kendi ürettiğimiz binaların işletmesini yapmanın yanı sıra, piyasadaki diğer markalı projelerin de işletmesini yapmayı, Türkiye’nin önümüzdeki yıllarda büyümesi beklenen tesis yönetimi pastasından büyük bir pay almayı hedefliyoruz.

3- GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

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.

Bu 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. Yukarıda bahsi geçen Akalın ve Hatipoğlu projelerine başlanmıştır. Halen birçok diğer proje teklifleri üzerinde değerlendirmeler devam etmekte olup, görüşmeler resmi açıklama gerektirecek düzeye henüz ulaşmamıştır. Ulaştığında gerekli bilgilendirme hissedarlarımıza ve kamuoyuna yapılacaktır.

2016 yılında da hissedarlarımızın menfaati açısından en isabetli projeler belirlenerek hayata geçirilecektir.



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 projesi toplam 8.907 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 58 adet daire, 2 adet dükkandan oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 40 daire, 2 dükkandan dışında; 18 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. İyison-Çimen Apartmanları şu anda projelendirme aşamasındadır.

* Proje m² alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

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 toplam 13.857 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 33 adet daire, 2 adet dükkandan oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 26 daire ve 2 dükkandan dışında 7 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. İnşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenen Demet Apartmanı şu anda projelendirme aşamasındadır.

* Proje m² alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

d- 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 ön anlaşma sağlanmıştır.



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

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 Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay olarak belirlenmiştir. Çınar Sitesi Projemiz şu an projelendirme aşamasındadır.

* Proje m² alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

e- 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 Kuyaş Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'den sonra " KUYAŞ GAYRİMENKUL SATIŞ VE PAZARLAMA" şirketini de kurma aşamasındayız., Bu şirket vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış ve pazarlamasını üstlenmeyi hedefliyoruz. Halihazırda kurulmuş olan ve yeni açılacak Adi Ortaklıklarımız ve Anonim Şirketlerimizde görev yapan ve yapacak Yönetim Kurulu üyelerimize Şirket Ücret Politikamız doğrultusunda ücret ve prim sistemi uygulanacaktır.

2016 senesinde detaylı 259 proje önerisine çalışılmış olup, bunlardan en karlı olanlarını 2017 senesi içerisinde imza aşamasına getireceğiz.

2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirketimiz ile SMM Bilişim ve Finansal Hizmetler A.Ş. arasında Kurumsal Yönetim Yeniden Yapılanması ve İç Denetim Danışmanlık Hizmetleri alınması konusunda 05.01.2015 tarihinde imzalanan ve 05.01.2016 tarihinde yenilenen "Hizmet Alım Sözleşmesi" 25.05.2016 tarihinde SMM Bilişim Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Dr. Sezer BOZKUŞ KAHYAOĞLU'nun sabit bir göreve geçmesi nedeniyle karşılıklı olarak sözleşme kapsamında sonlandırılmıştır.

Kurumumuzun iç denetim hizmetini yerine getiren SMM Bilişim A.Ş. ile sözleşmemizin karşılıklı olarak sonlandırılması akabinde iç denetim hizmetinin yönetilmesi konusunda denetim komitesince bir analiz gerçekleştirilmiş ve iç kaynak dış kaynak ve eş kaynak kullanım seçenekleri üzerinde durulmuştur, Bu kapsamda kurumumuzun hedef ve gereksinimleri, maliyetler, kapasite, bağımsızlık, yöntem ve araçlar, uzmanlık ve deneyim ve şirket yapısı dikkate alınarak değerlendirme yapılmış ve değerlendirmeler neticesinde şirket yapısını, şirketin kurumsallaşma konusundaki isteğini, bu konudaki kapasitesini ve maliyet unsurunu da dikkate alarak iç kaynaklarımız kullanılarak bir iç denetim yapılanmasına gidilmesi ve kurum içerisinde denetçi istihdam edilmesi önerilmiştir.



Kurumumuzda İç Denetimin yeniden yapılanması konusundaki çalışmalar sonucunda iç denetimin, iç kaynaklarla yapılması kararı doğrultusunda Sn. Bahattin DEDEOĞLU, Yönetim Kurulu'nun 12.10.2016 tarih ve 45 sayılı kararı ile İç Denetçi olarak atanmıştır.

Denetlenecek alanlara ilişkin kontrol sorularının hazırlanması çalışmaları Aralık 2016 itibariyle başlanmış olup, her bir bölüm için görev tanımları iş akışları risk haritaları, eski denetim raporları taranarak kontrol soruları hazırlanmaktadır.

Kurumumuzun ilk dönem İç Denetim Raporunun Genel Değerlendirmesi ; Kurumumuzun on temel iş sürecini içeren iç denetim saha çalışması 2016 yılının ilk üç aylık dönemi için tamamlanarak Yönetim kurulumuza sunulmuştur. Söz konusu raporun değerlendirilmesinden; 2014 ve 2015 dönemleri ile kıyaslandığında bulgu sayısında ve risk düzeyinde önemli ölçüde iyileşme görülmektedir. Bu durum olumlu olarak değerlendirilmiştir. Önceden yapılan tespitlerin ilgili tüm süreç sahipleri tarafından hassasiyet ile takip edilip aksaklıkların düzeltildiği görülmektedir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2016 yılı içinde, 07.03.2016 tarihinde geniş kapsamlı, 03.05.2016 tarihinde dar kapsamlı, 16.05.2016 ve 10.08.2016 tarihlerinde geniş kapsamlı, 31.10.2016 tarihinde dar kapsamlı ve 12.12.2016 tarihinde geniş kapsamlı olmak üzere toplam 6 toplantı yapmış ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite, ilk toplantısını 02.02.2016 tarihinde Bağımsız Denetim Firmasının seçilmesi ve Yönetim Kurulu'na sunulması hususunda yapmıştır. Denetimden Sorumlu Komite daha sonra 07.03.2016 tarihinde geniş kapsamlı, 08.03.2016 tarihinde ilişkili Taraf İşlemi hakkında, 09.03.2016 tarihinde Sermaye Artırımında Elde Edilen Fonun Kullanımı (1) hakkında, 04.05.2016 tarihinde Sermaye Artırımında Elde Edilen Fonun Kullanımı (2) hakkında, 24.05.2016 tarihinde geniş kapsamlı ve 07.06.2016 tarihinde İç Denetim hizmetinin temini ve değerlendirilmesi, ilişkili Taraf İşlemleri hakkında, 21.09.2016 tarihinde geniş kapsamlı ve 12.12.2016 geniş kapsamlı olmak üzere dönem içinde toplam 9 toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İlgili dönemde, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan görev tanımları ve iş süreçlerindeki gelişmeler, yine Yönetim Kurulu onayı ile güncellenmiştir.



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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki 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

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

30.03.2016 tarihinde 2015 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 15.04.2016 tarihinde tescil, 21.04.2016 tarih ve 9059 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 30.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

Dönem içinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

5. Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Bilgiler

İlgili dönemde, sosyal sorumluluğumuz kapsamında 23 Nisan vesilesi ile kimsesiz çocuklar yararına 6.338,13 TL temizlik malzemesi ve giysi şeklinde Bağış ve Yardımda bulunulmuştur.



6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Şirket Ana Sözleşmesinin 3, 4, 9/1, 11/2, 11/3, 11/5, 11/6, 11/7 ve 11/8 no'lu maddeleri resmi izinler alınmış şekli ile tadil edilerek 30 Mart 2016 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunularak onaylanmıştır.

Bu amaçla Şirket Ana Sözleşmesinin;

“Merkez ve Şubeler” başlıklı 3. Maddesi,
“Şirketin Amaç ve Konusu” başlıklı 4. Maddesi,
“Yönetim Kurulu” başlıklı (9/1). Maddesi,
“Toplantı Yeri, Zamanı, Bildirimi ve Hükümet Komiseri Bulundurulması” başlıklı (11/2). Maddesi,
“Oy verme ve Oyların Kullanım Şekli” başlıklı (11/3). Maddesi,
“Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı” başlıklı (11/5). Maddesi,
“Ana Sözleşme Değişikliği” başlıklı (11/6). Maddesi,
“Bakanlığa ve Sermaye Piyasası Kurulu’na Verilecek Belgeler” başlıklı (11/7). Maddesi,
“Bilgi Verme” başlıklı (11/8). Maddesi,
tadil edilmiş ve tescili 21.04.2016 tarih ve 9059 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur.

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 31.12.2016 dönemini 1.313.766,41 TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 135.716.958,50 TL olup karşılığında 48.551.934,40 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 15.319.292,91 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 1.091.529,59 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.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



	31.12.2015	31.12.2016
Net Satışlar	25.845.338,90 TL	22.276.798,86 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	2,64	2,55
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	1,09	0,49

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	1,06	0,71
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	24.294.346,19 TL	31.207.880,84 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	339,62	507,04

Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50'nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,65	0,74
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	1,63	1,28
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,53	0,35
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	0,03	0,027
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,35	0,26

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,38	0,73
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,16	0,32



Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar

0,06

0,059

(Satışların % kaçının dönem net karıolduğunu gösterir)

Finansal Durum Değerlendirme (VUK)

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında 2015 yılına göre stokların artması sebebiyle ciddi bir düşüş görülmektedir. Şirket kendi arsası üzerine ve iki adet kentsel dönüşüm sistemi içerisinde inşaatına başlamış olmakla birlikte, faaliyeti ile ilgili yıl içerisinde de likiditesini satışlarla artırabileceği düşünmektedir. Şirket piyasalarda doğabilecek bir krizde ya da satışlarında doğabilecek bir sıkıntıda dahi dönen varlıklarından kalan likit değerleriyle borç ödeyebilme kapasitesine sahiptir.

	2014 Yılı	31.12.2015	31.12.2016
Dönem Karı (Zararı)	2.317.460,24 TL	2.037.837,20 TL	1.313.766,41 TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	68.978.278,55 TL	65.506.771,66 TL	82.593.357,48 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.

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 31.12.2016 dönemini 266.311,00 TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 231.435.973,00 TL olup karşılığında 90.837.335,00 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 44.378.066,00 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 995.657,00 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:

	31.12.2015	31.12.2016
Net Satışlar	36.016.319,00 TL	22.276.825,00 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	1,92	1,69
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,36	0,67

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	121,72	65,22
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	295.905,50 TL	4.032.792,50 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	2,96	5,52

Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,51	0,61
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	1,04	1,01
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,97	0,65
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	0,006	0,003
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,49	0,39

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,34	0,73
---	------	------



Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,07	0,29
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	0,02	0,01

Finansal Durum Değerlendirme (TFRS)

Yukarıdaki verilerin ışığı altında likidite ve cari oranlarda artış görülmektedir. Şirketin satış hasılatında bir önceki yıla göre azalma görülmesine rağmen buna karşılık düşük maliyetli yerler nedeni ile satış karında bir önceki yıla göre artış olarak gelir tablosunda yer almıştır. 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 %57 yabancı kaynak oranının değişmediği görülmektedir.

	2014 Yılı	2015 Yılı	31.12.2016
Dönem Karı (Zararı)	(424.169) TL	582.381 TL	266.311 TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	32.732.775 TL	36.384.694 TL	35.471.030 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.



Gayrimenkul Değerleme Rapor Sonuçları

1. Arsaların Değerleme yöntemleriyle ulaşılan sonuç değerleri aşağıdadır.

Şirketimiz Gayrimenkulleri, **Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** tarafından 31.12.2015 tarihli rayiç değerlerinin belirlenmesi amacıyla değerleme işlemine tabi tutulmuş ve sonuçlar 20.01.2016 tarihinde KAP'da açıklanmıştır.

1541 Ada 1 Nolu Parsel	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	48.500.000.TL
İKAME MALİYET YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	48.000.000.TL

1542 Ada 7, 10353, 10354, 10355 ve 10359 Nolu Parseller	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	50.900.000.TL
İKAME MALİYET YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	49.840.000.TL

2. 1.Etap AVM Bloğunun Değerleme yöntemleriyle ulaşılan sonuç değerleri aşağıdadır.

Şirketimiz Gayrimenkulleri, **Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** tarafından 31.12.2016 tarihli rayiç değerlerinin belirlenmesi amacıyla değerleme işlemine tabi tutulmuş ve sonuçlar 06.03.2017 tarihinde KAP'da açıklanmıştır.

1542 Ada 13 Nolu Parselin Değerleme Raporu	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	21.295.000.TL



3. Ofis ve Atölyelerin Değerleme yöntemleriyle ulaşılan sonuç değerler aşağıdadır.

Şirketimiz Gayrimenkulleri, **Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** tarafından 31.12.2016 tarihli rayiç değerlerinin belirlenmesi amacıyla değerleme işlemine tabi tutulmuş ve sonuçlar 06.03.2017 tarihinde KAP’da açıklanmıştır.

1542 Ada 14 ve 23 Nolu Parsellerin Değerleme Raporu	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	115.305.000.TL

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 dağıtımı 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

30 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

“TFRS uyumlu Mali tablolarda yer alan 2015 yılı karı olan 582.381 TL’den 29.119,05 TL birinci tertip yasal yedek ayrılmasına kalan 553.261,95 TL’nin Olağanüstü Yedeklerde Şirket bünyesinde tutulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun bildirimi üzerine 2014 yılı Mali Tablolarında Olağanüstü Yedekler hesabında bulunan 92.498,18 TL’nin Kanuni Yedekler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.”

3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

Malum sebeplerden dolayı 2016 yılı ülkemiz ekonomisi açısından zor ve durgun bir yıl olmuştur. 2016 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 1.1 milyon konut satışı gerçekleşmiştir, bu bir önceki yıla oranla %20 civarında düşüşe tekabül etmektedir.

Konut kredi faizlerinde satışı teşvik etmek amacıyla ciddi düşüşler yapılmış, 240 aya varan vadeler ve 0,79 faiz oranları kullanılmaya başlamıştır. Bu durum sektöre büyük katkı sağlamıştır. Konut stok eritme hızı endeksine göre de arz edilen projelerde ortalama 20-22 ay civarında stok eritildiği gözlemlenmiştir.

İnsanların daha kaliteli, sosyal yaşam alanlarına haiz, genel giderleri mümkün olduğunca az, depreme dayanıklı nitelikli ve akıllı yapılara yönelmesi, piyasadaki yoğun rekabeti fırsat olarak görüp yaralanabilmesi sektöre renk ve ivme getirmiştir.

Yabancı yatırımcılara satışlarda alıcı yoğunluğu Körfez Ülkelerine doğru kaymıştır.



4. Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz Türkiye'de inşaat sektörünün kalbi kabul edilen İstanbul'da, değerli bir coğrafyada ve önemli konumda yer almaktadır. Şirketimiz üstlendiği inşaat projelerindeki başarısı ve güvenilirliği ile gündemdedir. Kuyumcuların mesleki dayanışması sonucu yaratılan Kuyumcukent Kompleksi kuyum sektörüne kattığı değerdir.

Şirketimiz İstanbul'da ve diğer illerde Kentsel Dönüşüm proje teklifleri almakta ve ticari hedeflerine uygun projeleri bizzat uygulamak üzere planlama ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

%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.

İnşaatı devam eden Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASI" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Mart 2016'da teslim edilmiştir. Şirketimize ait Borsa Kule binası inşaatının kaba yapı işleri %45 tamamlanmıştır.

2016 yılı ticari açıdan mevcut stoklarımızın dışında yeni projelerin araştırıldığı, özellikle Kentsel Dönüşüm projelerinin takip edildiği bir yıl olmuştur. 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 devam etmektedir. Akalın projemizin kaba işleri bitmiştir, inşaat Haziran 2017'de tamamlanacaktır, Hatipoğlu projemizin kaba yapısı devam etmektedir, Aralık 2017'de tamamlanacaktır, Palmiye projemizin kaba yapısı bitmiştir Haziran 2017'de tamamlanacaktır.

Gerek yukarıda belirttiğim bölgede, gerekse Zeytinburnu, Eyüp, Küçükçekmece, Beşiktaş ve Bahçelievler gibi İstanbul'un gelişmekte olan diğer müstesna semtlerinde ön görüşmeleri tamamlanmış, kesin sözleşme imzalama görüşmeleri devam etmekte olan projelerimiz bulunmaktadır. Bu projelerin durumunu da imzaları müteakip sizlere duyuracağız.

2016 senesinde detaylı 259 proje önerisine çalışılmış olup, bunlardan en karlı olanlarını 2017 senesi içerisinde imza aşamasına getireceğiz.

Ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye'nin en bilinir 10 gayrimenkul firmasından birisi olmak hedefimiz doğrultusunda büyümemizi planlıyor ve yönetiyoruz.

Şirketimizin ana faaliyeti gayrimenkul geliştirmeye ilaveten, 2016 Mart Genel Kurulunda ana sözleşmede yaptığımız değişiklik ile genel kuruldan aldığımız yetki çerçevesinde "KUYUMCUKENT YÖNETİM A.Ş." adı altında bir tesis yönetimi ve işletmesi şirketini de kurduk ve faaliyete başladık. Bu şirketimiz ile kendi ürettiğimiz binaların işletmesini yapmanın yanı sıra, piyasadaki diğer markalı



projelerin de işletmesini yapmayı, Türkiye'nin önümüzdeki yıllarda büyümesi beklenen tesis yönetimi pastasından büyük bir pay almayı hedefliyoruz.

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" şirketi de kurulma aşamasında, bu şirket vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış ve pazarlamasını üstlenmeyi hedefliyoruz.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm ve hissedarlarımıza vergi avantajlarının sağlanması amacıyla GYO dönüşüm hedefimiz devam etmektedir. Bu durum, önümüzdeki yıllarda sağlanacak karlardan vergi tasarrufu ve hissedarlarımıza temettü imkanlarının daha da artması anlamına gelmektedir.

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.

Finansal kaynaklarımız içinde borçlarımızın oranı sürekli takip edilmekte olup, finansman maliyetlerindeki değişimlerden daha az etkilenmek amacı ile kredilerimiz toplanarak özel bankalardan devlet bankalarına doğru yönlendirilmiştir.

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 uygulanmıştır.

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

Yine, içinde bulunduğumuz dönemde internet sitemize şikayetlerin de iletilebileceği mesaj bölümü eklenerek riskin saptanması konusunda bir kanal daha devreye alınmıştır.



G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu (31.12.2016)

Kurumsal yönetim uygulamalarının öneminin bilincinde olan Şirket, 01.01.2016-31.12.2016 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 gruplandırmada 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.

2016 yılına ilişkin faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim ilkelerinden;

a) Uygulanması zorunlu olup 2016 yılında uygulanmayan İlkeler;

-Uygulanması zorunlu olup uygulanmayan ilke bulunmamaktadır.

b) Uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin 2016 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 Kurumsal Yönetim Komitesince Aralık 2016 sonu itibariyle oluşturulmuş ve YK'ya tavsiye kararı niteliğinde sunulmuştur.



-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, Nazan KAYA Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü olarak atanmıştır. 2016 yılında da görevine devam etmiştir. SPK İlke kararı gereği Şirketimiz Muhasebe Müdürü Duygu BOZTEPELİ 10.06.2015 tarihi itibarıyla Yatırımcı İlişkileri Bölümünde ikinci bir personel olarak görevlendirilmiş ve KAP’da ilan edilmiştir.

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), Şirket web sitemizde (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 değişikliklerle 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 AnaSözleşmesinde 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 olmaktadır. 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 yükümlölükler 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 Kanunun 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	SPK İleri Düzey Lisansı –Kurumsal Yönetim 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	duyguboztepedeli@kuyas.com.tr



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 22.02.2017 tarih ve 5 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Birimi dönem içerisinde, özel durum açıklamaları, internet sitesinin güncellenmesi, ara dönem ve yıllık faaliyet raporlarının hazırlanması, 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.

01.01.2016 -31.12.2016 döneminde belirli sayıda yatırımcı ile telefon yoluyla görüşme yapılmış, bunlardan yaklaşık 10 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) 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 01.01.2015 -31.12.2015 hesap dönemi için 29.02.2016 tarih ve 9 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 30.03.2016 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmasına karar vermiştir. Toplantıya ait çağrı, kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde , 04.03.2016 tarih ve 9025 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) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı 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 hisseden 10.580.516,60 adet hissenin toplantıda asaleten, 6.884.824,84 adet hissenin vekaleten olmak üzere toplam 17.465.341,40 adet hisse toplantıda temsil edilmiştir. Toplantıda alınan kararlar 15.04.2016 tarihinde tescil, 21.04.2016 tarih ve 9059 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 30.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (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 zorlaştıracı 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) bulunan Kar Dağıtım Politikasında ayrıntılı olarak yer verilmiştir. 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan Kar Dağıtım Politikası'nın uygulanmasına devam edilmektedir.

30.03.2016 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında, TFRS uyumlu Mali Tablolarda yer alan 2015 yılı karı olan 582.381.- TL'den 29.119,05 TL birinci tertip yasal yedek ayrılmasına, kalan 553.261,95 TL'nin Olağan Üstü Yedeklerde Şirket bünyesinde tutulmasına 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 '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) 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 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 mail adresini ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü nazankaya@kuyas.com.tr mail adresini kullanarak bilgi talep etmeleri halinde yanıtlanmaktadır.

Menfaat sahiplerinin 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

Şirket belirlediği vizyona ulaşmak için çalışanlarının sağladığı katkının bilincindedir ve bu nedenle çalışan odaklı bir insan kaynakları politikası uygulamaktadır. Kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilmektedir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınmaktadır. Ayrımcılık konusunda herhangi bir şikayet söz konusu olmamıştır. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanmaktadır.

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. Yönetim Kurulu üyeleri ve unvanları aşağıdaki şekildedir.

*** 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
*Baki Durak	Üye	30.03.2016	23.11.2016
Murat Özkök	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak Yakın	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
Osman Balcı	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019

Şirketimizin 30 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket Yönetim Kurulu yukarıdaki şekilde ortaklarımız tarafından onaylanmıştır. Yönetim Kurulu'nun yeniden belirlenen Başkan ve Üyeleri, Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yayınlanmıştır.

Yeni Yönetim Kurulu'nun seçimi resmi tutanaklarda yer almış ve Genel Kurul tutanakları 15 Nisan 2016 tarihinde tescil edilmiş ve 21 Nisan 2016 tarih ve 9059 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

* 30.03.2016 Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket Yönetim Kurulu'na seçilen Baki DURAK 23.11.2016 tarihinde kendi isteği ile görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulu üyesinin istifası Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yayınlanmıştır.



*** 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
*Baki Durak	Üye	Kuyumcu	YK Üyesi
Murat Özkök	Üye	Kuyumcu	YK Başkan ve Üyesi
Burak Yakın	Üye	Kuyumcu	Genel Müdür
Bülent Balkan	Bağımsız Üye	Avukat	Danışmanlık
Caner Boyacı	Bağımsız Üye	Kuyumcu	Genel Müdür Yardımcısı
Osman Balcı	Bağımsız Üye	İnşaat Mühendisi	-

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.

Baki DURAK

(Yönetim Kurulu Üyesi)

1967 Tortum/Erzurum doğumlu olan Baki Durak, ilk ve orta öğretimini Erzurum'da, Lise öğrenimini Sultan Ahmet Ticaret Lisesi (Muhasebe Bölümü) olarak İstanbul'da tamamlamıştır. Yabancı dili İngilizce ve uzmanlık alanı Kuyumculuktur. 1980 yılından beri Kuyumculuk yapan Baki Durak son on yılda Baki Kuyumculuk Yönetim Kurulu Başkanlığı, Es Kuyumculuk Yönetim Kurulu Başkanlığı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği, İMMİB Denetim Kurulu Üyeliği, Kuyumcukent Kat Malikleri Başkan Vekilliği görevlerinde bulunmuştur. Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği devam eden Baki Durak 23.11.2016 tarihinde KUYAŞ'daki Yönetim Kurulu üyeliğinden kendi isteği ile istifa etmiştir.

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 İstanbul'un 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 İstanbulun Bakırköy ilçesinde doğan Burak Yakın, Ortaokul eğitimini Neslişah Ortaokulunda tamamladıktan sonra, 1985 yılında, Nadir Tütüncünün kurucusu olduğu Nadir Metal Rafineri de, çırak pozisyonunda Kapalıçarşıda 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 Dövizin yönetim sorumluluğunu almıştır. Halen Nadir Döviz Genel Müdürlüğüne devam etmektedir.

Burak Yakın evli ve dört çocuk babasıdır.

Osman BALCI

(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1951 Artvin doğumlu Osman BALCI, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü ilk mezunlarından. Sakarya'da 1976-1995 yılları arasında kendi firmasında çeşitli projeler üretip, Vilayet ve Belediyelere Teknik Danışmanlık yapmıştır. 1996- 2003 yılları arasında İstanbul'da Taksim International Group Hotels 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.

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.

Meslek Etiği Kavramları (Adalet Yayınevi Ankara 2014) adlı kitapta Bankacılık Etiği bölümünü yazmıştır.

Caner BOYACI

(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1980 yılında İstanbulda 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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.

01.01.2016 - 31.12.2016 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu toplantı sayısı 58 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 2 adet ilişkili taraf işlemleri bulunmaktadır. Her iki ilişkili taraf işlemine dair değerlendirme yaptırılmış olup, ilgili KAP bildirimleri yapılmıştır. Şirketimizin 2016 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 Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	Osman BALCI	Bağımsız Üye
Üye	Caner BOYACI	Bağımsız Üye
Üye	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 Kuyas 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 sekreteryası 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 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;

- 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, Kuyaş 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 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) 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 sekreteryası 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 2016 yılında 6 kez toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı sonuçları Şirket Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi yıl boyunca 2'si ilişkili taraf işlemleri 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.

İç Kontrol Mekanizmaları hususunda; Şirketimiz ile SMM Bilişim ve Finansal Hizmetler A.Ş. arasında Kurumsal Yönetim Yeniden Yapılanması ve İç Denetim Danışmanlık Hizmetleri alınması konusunda imzalanan "Hizmet Alım Sözleşmesi" 25.05.2016 tarihinde SMM Bilişim Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Dr. Sezer BOZKUŞ KAHYAOĞLU'nun sabit bir göreve geçmesi nedeniyle karşılıklı olarak sözleşme kapsamında sonlandırılmıştır.

Kurumumuzun iç denetim hizmetini yerine getiren SMM Bilişim A.Ş. ile sözleşmemizin karşılıklı olarak sonlandırılması akabinde iç denetim hizmetinin yönetilmesi konusunda denetim komitesince bir analiz gerçekleştirilmiş ve iç kaynak dış kaynak ve eş kaynak kullanım seçenekleri üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda kurumumuzun hedef ve gereksinimleri, maliyetler, kapasite, bağımsızlık, yöntem ve araçlar, uzmanlık ve deneyim ve şirket yapısı dikkate alınarak değerlendirme yapılmış ve değerlendirmeler neticesinde şirket yapısını, şirketin kurumsallaşma konusundaki isteğini, bu konudaki kapasitesini ve maliyet unsurunu da dikkate alarak iç kaynaklarımız kullanılarak bir iç denetim yapılanmasına gidilmesi ve kurum içerisinde denetçi istihdam edilmesi önerilmiştir.

Kurumumuzda İç Denetimin yeniden yapılanması konusundaki çalışmalar sonucunda iç denetimin, iç kaynaklarla yapılması kararı doğrultusunda Sn. Bahattin DEDEOĞLU, Yönetim Kurulu'nun 12.10.2016 tarih ve 45 sayılı kararı ile İç Denetçi olarak atanmıştır.

Denetlenecek alanlara ilişkin kontrol sorularının hazırlanması çalışmaları Aralık 2016 itibarıyla başlamış olup, her bir bölüm için görev tanımları iş akışları risk haritaları, eski denetim raporları taranarak kontrol soruları hazırlanmaktadır.



5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketin misyon ve vizyonu Yönetim Kurulumuz tarafından belirlenmiş olup, internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) kamuya açıklanmıştır.

Şirketin Vizyonu;

Gerçekleştirdiğimiz projelerin yanı sıra, etkin, verimli, sorumluluk sahibi, kaliteli araştırma ve sorun çözme becerisi gelişmiş, sürekli gelişen kurumsal yapımız ve iş yöntemleri – iş yapış biçimimizdeki global bakış, şeffaflık, dürüstlük, ihtiyatlılık, müşteri memnuniyeti, operasyonel ve teknolojik yetkinlik ve insan kaynağı gelişimi üzerine inşa olan yönetim anlayışımız, kurumsal değerlerimiz çerçevesinde Türkiye ekonomisine, müşterilerimize çalışanlarımıza, hissedarlarımıza, topluma ve çevreye değer katan hizmetleri tutarlı bir biçimde sürekli hayata geçirmek ve önderlik etmek.

Şirketin Misyonu;

Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek, şeffaflığı koruyup güvenilirliği ön planda tutarak uluslararası gelişmelere uygun konseptlerde yaşam ve iş kalitesi standartlarını sağlayarak nitelikli gayrimenkul projelerini hayata geçirmek, sürekli gelişim anlayışımız ile gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek yatırım değeri sunmak. Şirketimiz, SPK Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyetlerini sürdürerek, mevcut ortamda sektördeki pazar payını artırma, karlılığını geliştirme potansiyeline ve gücüne sahip bir Şirket olarak, 100.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde büyümeyi sürdürmeyi hedeflemekte bu çerçevede tüm paydaşlarına etkin verimliliği sağlama gayreti içerisinde yoluna devam etmektedir.

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

31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ	3-4
31.12.2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU	5-6
31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	7
31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	8
31.12.2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU	9-10
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	11-75



**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
YÖNETİM KURULU'NA**

**01.01.2016 - 31.12.2016 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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



Adres : Yenibosna Merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6
34197, Bahçeşehir, 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 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.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ve bağlı ortaklığının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlgili Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2016 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, 7 Mart 2017

**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 : Yenibosna Merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) **Faks** : +90 212 446 3700 (Pbx)
Web : www.ubdl.com.tr **E-Mail** : info@ubdl.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.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	31.12.2016 Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide)	31.12.2015 Bağımsız Denetim Geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		86.639.814	75.797.991
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	15.320.647	14.220.131
Finansal Yatırımlar	8	1.105.410	810.823
Ticari Alacaklar	9	7.913.337	152.248
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	81.641	
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	7.831.696	152.248
Diğer Alacaklar	11	3.213.977	154.932
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	3.208.260	
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	5.717	154.932
Stoklar	13	41.061.219	41.091.553
Peşin Ödenmiş Giderler	15	16.626.412	18.758.642
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6		418.157
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	16.626.412	18.340.485
Diğer Dönen Varlıklar	17	1.398.812	609.662
(Ara Toplam)		86.639.814	75.797.991
Duran Varlıklar		144.796.159	108.504.330
Finansal Yatırımlar	8	95.709	91.262
Ticari Alacaklar	9	21.039.869	
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	21.039.869	
Diğer Alacaklar	11	29.567	3.085
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	29.567	3.085
Stoklar	13	72.300.539	53.373.526
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	18	-	-
Maddi Duran Varlıklar	20	43.382.408	43.497.192
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21	143.954	94.758
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	21	143.954	94.758
Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.804.113	11.444.507
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6		61.060
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	7.804.113	11.383.447
TOPLAM VARLIKLAR		231.435.973	184.302.321

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	31.12.2016 Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide)	31.12.2015 Bağımsız Denetim Geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		51.168.784	39.413.297
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	32.084	2.116
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	42.343.072	30.305.120
Ticari Borçlar	9	839.552	2.503.892
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	839.552	2.503.892
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26		1.091
Diğer Borçlar	11	212.318	138.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	77.614	93.973
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	134.704	44.622
Ertelenmiş Gelirler	28	3.375.737	2.591.359
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	28	3.375.737	2.591.359
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	79.732	195.240
Kısa Vadeli Karşılıklar	30	3.819.502	3.496.616
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30	113.896	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30	3.705.606	3.496.616
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	32	466.787	179.268
(Ara Toplam)		51.168.784	39.413.297
Uzun Vadeli Yükümlülükler		89.429.854	54.300.335
Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	54.744.721	35.993.398
Diğer Borçlar	11	785.632	392.696
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	785.632	392.696
Ertelenmiş Gelirler	28	23.005.634	6.860.190
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	28	23.005.634	6.860.190
Uzun Vadeli Karşılıklar	30	324.490	238.719
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30	324.490	238.719
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	54	10.569.377	10.815.332
ÖZKAYNAKLAR		90.837.335	90.588.689
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		90.837.335	90.588.689
Ödenmiş Sermaye	33	27.218.798	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	33	317.677	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	33	47.546.885	47.564.550
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	33		
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	33	47.639.819	47.639.819
Diğer Kazanç/Kayıpları	33	(92.934)	(75.269)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	33	1.308.930	1.216.432
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	33	14.178.734	13.688.851
Net Dönem Karı/Zararı	33	266.311	582.381
TOPLAM KAYNAKLAR		231.435.973	184.302.321



Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	44	22.276.825	36.016.319
Satışların Maliyeti (-)	45	(5.984.765)	(23.807.276)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		16.292.060	12.209.043
BRÜT KAR/ZARAR		16.292.060	12.209.043
Genel Yönetim Giderleri (-)	47-48	(7.895.287)	(7.664.454)
Pazarlama Giderleri (-)	47-48	(1.736.780)	(343.842)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	49	2.245.634	2.439.556
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	49	(2.483.708)	(4.222.993)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		6.421.919	2.417.310
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	50	-	(49.584)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	18	-	(82.500)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		6.421.919	2.285.226
Finansman Gelirleri	51	19.116.336	11.948.102
Finansman Giderleri (-)	51	(25.433.751)	(13.494.298)
SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		104.504	739.030
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		161.807	(156.649)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	29-54	(79.732)	(428.025)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	54	241.539	271.376
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		266.311	582.381
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	55		
DÖNEM KARI/ZARARI		266.311	582.381
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	
Ana Ortaklık Payları		266.311	582.381
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(17.665)	(53.587)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	52	(22.081)	(66.984)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	52	4.416	13.397
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(17.665)	(53.587)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		248.646	528.794
Ana Ortaklık Payları		248.646	528.794

Eklî notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birleşmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar						
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhracat Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Öçüm Kazanç / Kayıpları	Kurulan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	An Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2015 Bakiyesi	9.872.933		47.639.819	(21.682)	1.064.385	24.388.001	(424.169)	81.719.287	-
Transferler					152.047	(576.216)	424.169		
Toplam Kapsamlı Gelir				(53.587)			582.381	528.794	528.794
Sermaye Artırımı	18.145.865	317.677				(9.072.934)		9.390.608	9.390.608
Temettüleri						(1.050.000)		(1.050.000)	(1.050.000)
31.12.2015 İtibarıyla Özkaynak Toplamları	27.218.798	317.677	47.639.819	(75.269)	1.216.432	13.688.851	582.381	90.588.689	90.588.689
01.01.2016 Bakiyesi	27.218.798	317.677	47.639.819	(75.269)	1.216.432	13.688.851	582.381	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	(92.934)	1.308.930	14.178.734	266.311	90.837.335	-
									90.837.335

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
		Bağımsız Denetim Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(29.435.705)	(29.829.810)
Dönem Net Karı / Zararı	33	266.311	582.381
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		<i>266.311</i>	
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		1.219.610	1.745.888
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	47,48	345.877	285.284
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	9, 11, 30, 49	488.389	1.753.181
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydaları İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>279.399</i>	<i>117.695</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>208.990</i>	<i>1.207.461</i>
<i>Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler</i>			<i>428.025</i>
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	51	921.470	251.998
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri</i>		<i>(1.035.752)</i>	<i>365.128</i>
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmış Finansman Geliri</i>		<i>1.957.222</i>	<i>(113.130)</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	49	(294.587)	(273.199)
<i>Finansal Varlıklardan Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(294.587)</i>	<i>(273.199)</i>
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29, 54	(241.539)	(271.376)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(30.493.601)	(31.452.140)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	(18.896.679)	5.161.100
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(29.657.670)	(117.973)
<i>İlişkili Olan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(81.641)</i>	
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(29.576.029)</i>	<i>(117.973)</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11,15, 16, 17	797.437	(1.645.761)
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(2.729.043)</i>	<i>(98.917)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>3.526.480</i>	<i>(1.546.844)</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(1.656.660)	(273.666)
<i>İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>			
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.656.660)</i>	<i>(273.666)</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	26-32	18.919.971	(34.575.840)
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(16.359)</i>	<i>(178.295)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>18.936.330</i>	<i>(34.397.545)</i>
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(29.007.680)	(29.123.871)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	29, 54	(428.025)	(702.005)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları			(3.934)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(278.575)	(238.936)
Bağlı Ort. Kont. Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çık.			(82.500)
Maddi ve Maddi Olm.DuranVar.Alımından Kayn. Nakit Çıkışları	20, 21	(280.289)	(278.968)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(179.492)	(218.871)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(100.797)	(60.097)
Maddi ve Maddi Olm.DuranVar.Satımından Kayn. Nakit Girişleri	20,21		70.771
Maddi Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.993
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			66.776
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		1.714	51.761
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		30.814.796	29.476.891
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kayn.Nakit Girişleri	33	-	9.072.931
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	33	(4.447)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22-25	30.819.243	21.453.960
Kredilerden Nakit Girişleri		30.819.243	21.453.960
Ödenen Temettüleri	33		(1.050.000)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZ.NET ARTIŞ/AZALIŞ		1.100.516	(591.855)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZ.NET ARTIŞ/AZALIŞ		1.100.516	(591.855)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		7	14.220.131
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		7	15.320.647
			14.220.131

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 irtibat 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.

	31.12.2016	31.12.2015
Enver ÇEVİK	% 30,12	% 10,00
Diğer Ortaklar	% 69,88	% 90,00
Toplam	% 100,00	% 100,00

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

Grup'un 2016 yılı içerisinde çalışan sayısı aylık ortalama 31 kişidir. (2015 yılı: 26 kişi)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 31.12.2016 tarihli stoklarında 9 adet, 4.163,53 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 28 adet, 4.436,87 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen toplam 9 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 31.12.2016 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 bilanço 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.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı 31.12.2016 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi 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 Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. 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 Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlanıldığında toplam satış 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 süreci inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla inşaatın betonarme işlemleri bitmiş olup, cephe işlemlerine başlanmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Büyükkartı Adi İş Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon 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 Adi 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 kaba inşaatın 5. Kat döşemesi tamamlanmış olup, inşaat işlemleri devam etmektedir.

Kuyaş Büyükkartı Demet Adi 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 Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. 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 Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Adi İş Ortaklığı 28.06.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 7 adet daire tahmini satış geliri 42.414.570 TL'dir. Bu tutardan 36.052.384 TL'nin Şirket hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Projenin adi ortaklığı kurulmuş olup kat malikleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanacaktır. İnşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenen Demet Apartmanı şu anda projelendirme aşamasındadır.

Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi 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 imzalanmıştır. 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 Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Adi İş Ortaklığı 28.06.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 17 adet daire tahmini satış hasılatı 19.310.000 TL'dir. Bu tutardan 16.413.500 TL'nin Şirket hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmış olup, 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 muvafakatname alınmıştır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. İyison-Çimen Apartmanları şu anda projelendirme aşamasındadır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Ek Grup Çınar İş Ortaklığı

14.07.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Çınar Sitesi/ Küçükçekmece Projesi için, Ek Grup 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 Adi 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. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmış olup, 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 huzurundamuvafakatname alınmıştır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay olarak belirlenmiştir. İyison-Çimen Apartmanları şu anda projelendirme aşamasındadır.

İş Ortaklıkların Pay Oranları

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Grup'un Sermayesindeki Payı (%)	Grup'un Kar veya Zarar Payı (%)
Kuyaş Büyükkartı Akahın 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





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki 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'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 7 Mart 2016 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 tashih 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") cinsinden ifade edilmiştir.

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 karşın, 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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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)

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

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 mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklığı arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmektedir. Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından elde bulundurulanan bağlı ortaklık hisselerinin maliyeti ve bu hisselerden doğan temettüler, sermaye ve dönem karından çıkarılmıştır.

- 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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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)

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.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla 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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Finansal Raporlama Standartları

Grup KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

(a) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, "Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirilmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

- Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:

- TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
- TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
- TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
- TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

- TFRS 11, "Müşterek anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Finansal Raporlama Standartları

(a) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

- TMS 1 "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

(b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 7 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın "açıklama inisiyatifi" projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

- TMS 12 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturulmaktadır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Finansal Raporlama Standartları

(b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

- TFRS 9, 'Finansal araçlar'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Finansal Raporlama Standartları

(b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 16 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanımı hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. IFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

- TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve

- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak UFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Finansal Raporlama Standartları

(b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:

- TFRS 1, 'Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması', TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.

- TFRS 12 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar', standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

- TMS 28 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar', 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.

- TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri', 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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.

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.

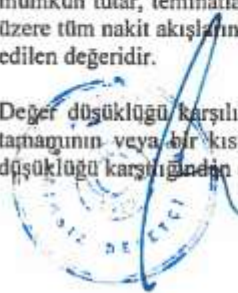
Ticari alacaklar, şüpheli ticari alacak karşılığı düşüldükten sonra, rayiç (makul) değerleri ile yansıtılmakta ve indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 9,63 oranı kullanılmıştır. (2015: % 11,82).

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 703 gündür.

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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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

İlişkili Taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) 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:

- (i) İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) 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.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 tutarı 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 tarihinde 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 aştığında 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 yeterli 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 yaptığı 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 58 gündür. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için vadelerine göre aşağıdaki oranlar kullanılmıştır.

Vade (Gün)	31.12.2016	Vade (Gün)	31.12.2016
0	8,60	90	9,66
7	8,75	180	10,34
30	9,10	270	10,50
60	9,43	360	10,66

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 taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

İşletme Birleşmeleri

Yoktur.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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. 2016 yılı için vergi oranı % 20'dir. (2015: %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 tablosutarihi 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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. 2016 yılı için vergi oranı %20'dir. (2015: %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.

	31.12.2016	31.12.2015
İskonto oranı	% 6,01	% 3,55
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:

Kiralanın 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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. Ertelenmiş 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 aktif veya finansal aktifin bir kısmını sadece ve sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal pasifi sadece ve sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

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 çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durum haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

(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 birimi TL'dir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi ile hesaplanmıştır. Dönem boyunca dolaşımda 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 faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un Ofis ve Atölye Satışları ve Kat Maliklerinin muhtelif alacak ve borçların vb. kaynaklanan 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 Temettüler

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 muhasebeleştirmektedir. 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, kullanılan zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3) İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2015: 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 tarafından bağlı ortaklıklarda doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları ile etkin ortaklık payları %100'dür. Grup ayrıca iş ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Büyükkartı Demet Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı 31.12.2016 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 5) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	Not	31.12.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar / Ticari Alacaklar	9		
Nebil USLUER		81.641	-
TOPLAM		81.641	-
Dönen Varlıklar / Diğer Alacaklar	11		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı		142.041	-
Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı		3.132.038	-
Kuyaş Büyükkartı Demet Adi İş Ortaklığı		863	-
Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı		837	-
Kuyaş Ek Grup Çınar Adi İş Ortaklığı		6.295	-
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)		(73.814)	-
TOPLAM		3.208.260	-
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Diğer Borçlar	11		
Ortaklara Borçlar		77.614	93.973
TOPLAM		77.614	93.973
Pasif Ödenmiş Giderler	15		
Mehmet Tayran DEMİR		-	296.576
Nebil USLUER		-	182.641
TOPLAM		-	479.217

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31.12.2016	31.12.2015
Satışlar	44	
Metiner Kuyumculuk	-	516.000
Sait Erdal Metiner	-	559.038
Memet Tayran Demir	-	532.171
Zekiye Metiner	-	527.533
TOPLAM	-	2.134.742

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

01.01.-31.12.2016 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 1.462.411 TL'dir. (01.01.-31.12.2015: 969.878 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.

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.

	31.12.2016	31.12.2015
Kasa	10.325	2.294
- Türk Lirası	10.320	495
- Amerikan Doları	5	1.799
Banka	15.310.322	14.217.837
- Vadeli Mevduat	14.689.668	13.984.365
- Vadesiz Mevduat	620.654	233.472
TOPLAM	15.320.647	14.220.131

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
TL	367.382	192.565
USD	224.348	40.907
EURO	28.924	
	620.654	233.472



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökmü 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
Euro	0,10	02.01.2017	28.937
USD	0,50	02.01.2017	3.765.544
			14.689.668

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökmü aşağıda sunulmuştur:

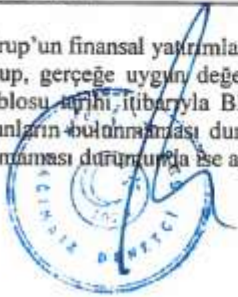
Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Vade	31 Aralık 2015
TL	13,18	22.01.2016	8.025.154
TL	12,15	21.01.2016	1.750.000
TL	10,98	01.04.2016	3.301.430
USD	4,89	01.04.2016	53.913
TL	10,98	18.01.2016	5.093
TL	12,00	26.01.2016	2.716
TL	10,18	04.01.2016	802.887
TL	5,40	04.01.2016	43.172
			13.984.365

NOT 8) FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2016	31.12.2015
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.105.410	810.823
TOPLAM	1.105.410	810.823

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.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar içerisinde yer alan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2016	31.12.2015
Pay Senetleri	1.105.410	810.823
TOPLAM	1.105.410	810.823

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;

	31.12.2016	31.12.2015
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	95.709	91.262
TOPLAM	95.709	91.262

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %0,013'dir.

NOT 9) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar		
Ticari Alacaklar	37.752	22.854
Alacak Senetleri	7.856.075	136.123
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(62.131)	(6.729)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)	81.641	
Şüpheli Alacaklar	2.870.873	2.823.037
Şüpheli Alacak Karşılığı (-)	(2.870.873)	(2.823.037)
TOPLAM	7.913.337	152.248



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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 karşılığından daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

	31.12.2016	31.12.2015
Dönem başı Bakiyesi	2.823.037	2.484.335
Dönem içinde Ayrılan Karşılık	47.836	446.243
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		(107.541)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	2.870.873	2.823.037

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar		
Alacak Senetleri	21.834.450	
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(794.581)	
TOPLAM	21.039.869	

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Ticari Borçlar	847.232	1.134.196
Borç Çek ve Senetleri		1.397.537
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(7.680)	(27.841)
TOPLAM	839.552	2.503.892

NOT 10) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR/BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2015:Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar	5.717	159.233
İş Ortaklıklarından Alacaklar (Not 6)	3.282.074	
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(73.814)	(4.301)
Şüpheli Diğer Alacaklar	32.604	31.772
Şüpheli Diğer Alacaklar Karş (-)	(32.604)	(31.772)
TOPLAM	3.213.977	154.932

	31.12.2016	31.12.2015
Dönem başı Bakiyesi	31.772	31.772
Dönem içinde Ayrılan Karşılık	832	
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	32.604	31.772

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	29.567	3.085
TOPLAM	29.567	3.085

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Diğer Çeşitli Borçlar	136.080	44.622
Ortaklara Borçlar (Not 6)	77.614	93.973
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(1.376)	
TOPLAM	212.318	138.595

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	785.632	392.696
TOPLAM	785.632	392.696





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12) TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 13) STOKLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Stoklar		
Atölye Blokları Bağımsız Bölümler	16.737.888	21.604.116
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	12.214.876	13.333.413
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	5.653.953	5.653.953
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	5.577.861	-
Diğer Stoklar	876.641	500.071
TOPLAM	41.061.219	41.091.553

1 Ocak – 31 Aralık 2016 döneminde 5.984.765 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2015: 21.372.800 TL) tutarındaki stok maliyeti satışların tutarı içerisinde giderleşmiştir.

Finansal tablo hazırlanan dönemlerde önemli stok değer düşüklüğü tespiti olmayıp, net gerçekleştirilir değerin maliyet değerinin altında kaldığı stok türü bulunmamaktadır. Stokların tamamı maliyet değeri ile gösterilmiştir.

Stoklar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerleme şirketi Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışmalarında stoklarda bulunan ofis ve atölye bloklarında bulunan gayrimenkulleri emsal yaklaşımına göre hesaplanan piyasa değeri 115.305.000 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.

Grup 31.12.2016 tarihli stoklarında 9 adet, 4.163,53 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 28 adet, 4.436,87 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen toplam 9 adet atölye ve ofis bloğu bağımsız bölümleri ve 5.653.953 TL maliyet bedelli 25 adet Kuyumcukent Avm bağımsız taşınmazı mevcuttur.

Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar, Grup Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi kapsamında satın aldığı kısım 993 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 6 adet daireden oluşmaktadır.

Diğer stoklar ödemesi zamanında yapılamayan icra yoluyla geri alınan ofis blokları stoklarından oluşmaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13) STOKLAR (Devamı)

Diğer stoklarda yer alan gayrimenkuller icra yoluyla elde edilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Stoklar üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 72.270.460 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2015: 26.918.664 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 satışı yapılmayan bağımsız bölümleri üzerinde bulunan ipotek tutarları aşağıdaki gibidir:

Stoklarda yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1, Derece 67.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1, Derece 2.000.000 TL, Halkbank lehine 1, Derece 30.000.000 TL, Burhan 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.

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Stoklar		
Tamamlanmamış Ofisler	72.300.539	53.373.526
TOPLAM	72.300.539	53.373.526

Grup, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi'ndeki sahibi olduğu 1541.ada 1.parselde konumlu 4.265,53 m2'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 çok yakında ön satışa sunacağı 59 ofis, 2 mağaza ve 1 kafeterya bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule ismindeki binadır.

1.Blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hâlihazırda Borsa İstanbul'a satılmış olup, bu kısım rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış, iskanı alınmış, geçici kabulü eksiksiz yapılmış ve Borsa İstanbul yönetimine teslim edilmiştir.

2.Blok olan ve tamamı şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı % 45 tamamlanmış olup, inşaat bitiş programı Aralık 2017'dir.

NOT 14) CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	29.884	2.510
Verilen Avanslar	325.358	260.930
Taahhütlere Ödenen Avanslar	13.055.455	10.670.000
Avans Çek ve Senetleri	3.264.873	7.454.141
İlişkili Taraflardan Avans Çek ve Senetler (Not 6)		418.157
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(49.158)	(47.096)
TOPLAM	16.626.412	18.758.642

Avans çek ve senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2016	31.12.2015
0- 90 gün vadeli	1.183.461	3.295.518
91-360 gün arası vadeli	2.081.412	4.576.780
TOPLAM	3.264.873	7.872.298

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Yıllara Ait Giderler		11.832
Avans Çek ve Senetleri	8.781.651	11.678.617
İlişkili Taraf Avans Çek ve Senetleri (Not 6)		61.060
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(977.538)	(307.002)
TOPLAM	7.804.113	11.444.507

Uzun Vadeli Avans Alacak Çek ve Senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2016	31.12.2015
1-2 yıl arası	2.775.213	5.054.258
2-3 yıl arası	2.775.213	4.656.266
3-4 yıl arası	2.132.962	1.785.999
4-5 yıl arası	1.098.263	243.154
TOPLAM	8.781.651	11.739.677

NOT 16) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	16.738	201.748
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	992.239	
Gelir Tahakkukları	168.867	134.702
İş Avansları	201.832	258.164
Personel Avansları	19.136	15.048
TOPLAM	1.398.812	609.662

NOT 18) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı	42.500	42.500
Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı	40.000	40.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Kaybı (-)	(82.500)	(82.500)
TOPLAM	-	-

Grup Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı, 21.07.2015 tarihinde Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı, 23.06.2016 tarihinde Kuyaş Büyükkartı Demet Adi İş Ortaklığı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı ve 13.07.2016 tarihinde Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı sözleşmesi imzalamıştır. Kuyaş Büyükkartı Demet Adi İş Ortaklığı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı ve Adi İş Ortaklığı ve Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı kuruluş işlemleri ve sermaye işlemleri devam etmektedir.

NOT 19) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Arazi ve Arsalar	37.308.000	37.308.000
Binalar	5.841.360	5.841.360
Taşıt Araç ve Gereçleri	307.582	248.000
Döşeme ve Demirbaşlar	909.795	801.213
Özel Maliyetler	11.328	
Binalar Amortismanı (-)	(350.481)	(233.654)
Taşıt Araç ve Gereçleri Amortismanı (-)	(91.103)	(39.517)
Döşeme ve Demirbaşlar Amortismanı (-)	(553.878)	(428.210)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(195)	
TOPLAM	43.382.408	43.497.192

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31.12.2015	37.308.000	5.841.360	248.000	801.213		44.198.573
Giriş			59.582	108.582	11.329	179.493
Çıkış						
31.12.2016	37.308.000	5.841.360	307.582	909.795	11.329	44.378.066
Birikmiş Amortismanlar						
31.12.2015	-	(233.654)	(39.517)	(428.210)		(701.381)
Giriş		(116.827)	(51.586)	(125.668)	(195)	(294.276)
Çıkış						
31.12.2016	-	(350.481)	(91.103)	(553.878)	(195)	(995.657)
31.12.2015 Net Döster Değeri	37.308.000	5.607.706	208.483	373.003		43.497.192
31.12.2016 Net Döster Değeri	37.308.000	5.490.879	216.479	355.917	11.134	43.382.408

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 Arsalar 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 Özkaynaklarda Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler sınıfında Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları olarak raporlanmıştır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Arazi ve Arsalar ile Binaların yeniden değerlendirme artış ve azalış tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2016	31.12.2015
Arazi ve Arsalar Yeniden Değerleme Artışı	18.953.000	18.953.000
Binalar Yeniden Değerleme Artışı	2.918.756	2.918.756
Dönem Sonu Bakiyesi	21.871.756	21.871.756

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.224.080 TL'dir.

NOT 21) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Haklar	247.778	146.981
Haklar İtfa Payı (-)	(103.824)	(52.223)
TOPLAM	143.954	94.758

Cari dönemde 100.797 TL hak satın alınmış, 51.601 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2015: 60.097 TL Satın Alım, 60.097 TL İtfa Payı,)

NOT 22) KISA VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2016	31.12.2015
Finansal Borçlar	32.084	2.116
TOPLAM	32.084	2.116

NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		
Finansal Borçlar	41.956.917	30.139.507
Finansal Borçlar Faiz Tahakkukları	386.155	165.613
TOPLAM	42.343.072	30.305.120

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. (31.12.2015: %11,65 ile % 16,08)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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.

	31.12.2016	31.12.2015
1 Yıl	42.343.072	30.305.120
1-2 Yıl	48.178.069	19.534.967
2-3 Yıl	6.566.652	14.296.268
3-4 Yıl		2.162.163
TOPLAM	97.087.793	66.298.518

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.12.2016	31.12.2015
İpotek	318.500.000	192.407.600
TOPLAM	318.500.000	192.407.600

NOT 24) DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 25) UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		
Finansal Borçlar	54.744.721	35.993.398
TOPLAM	54.744.721	35.993.398

NOT 26) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Personele Borçlar		1.091
TOPLAM	-	1.091

NOT 27) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



KUYUMCUKENT Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	594.286	564.443
Alınan Sipariş Avanslar		203.000
Alınan Senetli Avanslar	2.830.609	1.830.553
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(49.158)	(6.637)
TOPLAM	3.375.737	2.591.359
	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avanslar	16.085.248	4.399.050
Alınan Senetli Avanslar	7.897.925	2.539.792
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(977.538)	(78.652)
TOPLAM	23.005.634	6.860.190

NOT 29) DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

	31.12.2016	31.12.2015
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yük.Krş.	279.638	428.025
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergi ve Diğ.Yük.(-)		(232.785)
TOPLAM	279.638	195.240

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Karşılıklar		
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar*	3.705.606	3.496.616
İzin Karşılığı	113.896	
TOPLAM	3.819.502	3.496.616

*Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine ayrılan karşılıklar ve grup aleyhine açılan cerimisil dava karşılığından oluşmaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Karşılıklar		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Krş.	324.490	238.719
TOPLAM	324.490	238.719

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 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	31.12.2016	31.12.2015
İskonto oranı	% 6,01	% 3,55
Tahmin Edilen Kıdem Tazm. Hak Kazanma Oranı	% 90	% 90
	31.12.2016	31.12.2015
Dönem Başı Bakiyesi	238.719	124.958
Faiz Maliyeti (Not 48)	14.347	4.436
Hizmet Maliyeti (Not 48)	52.010	46.275
Aktüeryal Fark (Not 33-54)	22.081	66.984
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-) (Not 49)	(2.667)	(3.934)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	324.490	238.719

NOT 31) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 32) DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2016	31.12.2015
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	385.029	127.836
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	81.758	51.432
TOPLAM	466.787	179.268

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	31.12.2016	31.12.2015
Ödenmiş Sermaye		
Sermaye	27.218.798	27.218.798
TOPLAM	27.218.798	27.218.798

	31.12.2016		31.12.2015	
Ad-Soyad Unvan	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Diğer Ortaklar	%69,88	19.019.138	%75,57	20.570.296
Enver ÇEVİK	%30,12	8.199.660	%24,43	6.648.502
Tarihi Tutar	%100	27.218.798	%100	27.218.798

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.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda; olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı, nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir.

Geri Alınmış Paylar (-)

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31.12.2016	31.12.2015
Hisse Senedi İhraç Primleri	317.677	317.677
TOPLAM	317.677	317.677

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2016	31.12.2015
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	47.639.819	47.639.819
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	(92.934)	(75.269)
TOPLAM	47.546.885	47.564.550

Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları;

	31.12.2016	31.12.2015
Dönem Başı Bakiyesi	47.564.550	47.618.137
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kay.	(22.081)	(66.984)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	4.416	13.397
Kazançları/Kayıpları Ertelemiş Vergi Etkisi (Not 54)		
Dönem Sonu Bakiyesi	47.546.885	47.564.550

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2016	31.12.2015
Yasal Yedekler	1.308.930	1.216.432
TOPLAM	1.308.930	1.216.432

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler. 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 dağıtılabilir kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilir kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasalardan karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabilir tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31.12.2016	31.12.2015
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		
Olağanüstü Yedekler	555.319	647.817
Geçmiş Yıllar Karları	13.623.415	13.041.034
TOPLAM	14.178.734	13.688.851
	31.12.2016	31.12.2015
Net Dönem Karı/Zararı	266.311	582.381

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un yasal defter kayıtlarında 2016 yılı konsolide karı 1.084.347 TL'dir. (01.01.-31.12.2015: 2.037.837 TL kar.)

NOT 34) HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 35) ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 36) ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 37) MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 38) KİRALAMA İŞLEMLERİ

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 39) İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 40) VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 41) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 31.12.2016 ve 31.12.2015 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2016	31.12.2015
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	288.128.816	192.407.600
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
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		
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
TOPLAM	288.128.816	192.407.600
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	90.837.335	90.588.689
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	%317	% 213

Verilen Teminat Mektupları

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle verilen teminatlar aşağıda yer alan kuruluşlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır:

İlgili Kurum	Banka	31.12.2016
Borsa İstanbul A.Ş.	Denizbank	7.038.000 TL
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank	10.072.500 TL
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Denizbank	383.850 TL
İgdaş	Bankasya	559.300 TL
İski	Bankasya	233.666 TL
Bedaş	Denizbank	51.000 TL
14. İcra Müdürlüğü	Denizbank	290.500 TL
TOPLAM		18.628.816 TL



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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

Yoktur. (31.12.2015:Grup, Kuyumcukent ikinci etap projesinden bağımsız bölüm almak isteyen üçüncü gerçek ve tüzel kişilerin Asya Katılım Bankası A.Ş.'den kullandığı veya kullanacağı kredilerin geri ödemesini Asya Finans Katılım Bankası A.Ş.'ye kayıtsız, şartsız olarak garanti ettiğini, alıcıların kredilerin üç taksitini ödemediği takdirde veya alıcıların tüm borçları muaccel hale geldiği durumda Asya Finans Katılım Bankası A.Ş. 'ye ilgili borçları ödeyeceği taraflar arasında yapılan sözleşmeye istinaden taahhüt etmiştir.

Ortaklar, İştirakler ve Bağlı Ortaklar Lehine Verilen Garanti, Taahhüt, Kefalet, Avans, Ciro Gibi Yükümlülüklerin Tutarı

Grup'un 31.12.2016 tarihi itibarıyla, ortaklar lehine sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği kefalet bulunmamaktadır. (31.12.2015: Yoktur TL)

Alınan Teminatlar

Grup'un 31.12.2016 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 15.907.550 TL teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2015: 17.433.375 TL.)

Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar

Grup'un 31.12.2016 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği 18.628.816 TL TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2015: 4.170.216 TL tutarında teminat mektubu)

NOT 42) TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 43) BORÇLANMA MALİYETLERİ

Grup 2016 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir. (Grup 2015 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 44) HASILAT

Satışlar	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Ofis Satış Gelirleri	3.798.090	21.636.954
Atölye Satış Gelirleri	18.039.768	13.060.791
Kira Gelirleri	492.310	525.909
Ofis Bk. İşletme Gelirleri	198.980	797.976
TOPLAM	22.529.148	36.021.630
Diger İndirimler (-)	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Satıştan İadeler (-)	(252.323)	(5.311)
TOPLAM	(252.323)	(5.311)
HASILAT TOPLAM	22.276.825	36.016.319

NOT 45) SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışların Maliyeti (-)	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Ofis Satış Maliyeti (-)	(1.118.536)	(11.706.730)
Atölye Satış Maliyeti (-)	(4.866.229)	(11.661.386)
Borsa Kule Satış Mal. (-)		(439.160)
TOPLAM	(5.984.765)	(23.807.276)

NOT 46) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİ HASILATI VE MALİYETİ

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 47) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ,
ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.895.287)	(7.664.454)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(1.736.780)	(343.842)
TOPLAM	(9.632.067)	(8.008.296)

NOT 48) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır;

	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(4.070.566)	(2.941.910)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(63.484)	(26.754)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(18.080)	(660.180)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(572.145)	(577.475)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(34.099)	(38.993)
Temizlik Giderleri (-)	(5.880)	(9.896)
Banka Giderleri (-)	(36.174)	(9.051)
Amortisman Giderleri (-)	(345.877)	(285.284)
Sigorta Giderleri (-)	(24.435)	(50.492)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(180.253)	(50.711)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(1.211.211)	(1.023.364)
Güvenlik Giderleri (-)		(1.296)
Aidat Giderleri (-)	(921.336)	(1.271.445)
Dava, Noter Giderleri (-)	(82.792)	(261.288)
Sermaye İhraç Giderleri (-)		(99.970)
Diğer Giderler (-)	(328.955)	(356.345)
TOPLAM	(7.895.287)	(7.664.454)

Amortisman Giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		
Satış Komisyonları (-)		(211.271)
Reklam Giderleri (-)	(1.736.780)	(128.281)
Fuar Giderleri (-)		(4.290)
TOPLAM	(1.736.780)	(343.842)

NOT 49) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	229.038	484.862
Diğer Gelir ve Karlar	2.016.596	1.954.694
TOPLAM	2.245.634	2.439.556

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. (31.12.2015: Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 1.616.328 TL'si işletme gelirlerinden, 338.200 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 166 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır.)

	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Karşılık Giderleri (-)	(484.029)	(1.653.704)
Diğer Gider ve Zararlar(-)	(1.999.679)	(2.569.289)
TOPLAM	(2.483.708)	(4.222.993)

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 22.674 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır. (31.12.2015: Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 946.751 TL kısmı geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine başvuruda bulunan kat maliklerine yapılan ödemelerden ve 1.615.636 TL işletme giderlerinden ve 6.855 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 50) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Duran Varlık Sat. Zararı (-)	-	(49.584)
TOPLAM	-	(49.584)

NOT 51) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Kambiyo Karları	16.105.231	9.015.429
Finansal Varlık Değer Artışı	984.476	703.432
Ertelenmiş Finansman Geliri	1.400.880	507.901
Faiz Gelirleri	625.749	1.721.340
TOPLAM	19.116.336	11.948.102

Finansman Giderleri (-)	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Kambiyo Zararları (-)	(17.630.726)	(8.664.851)
Finansal Varlık Değer Azalışları (-)	(690.186)	(531.540)
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(2.070.352)	(884.815)
Kısa Vadeli Borç. Giderleri (-)	(5.042.487)	(3.413.092)
TOPLAM	(25.433.751)	(13.494.298)

NOT 52) DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıfl.mayacaklar	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Tanım. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay	(22.081)	(66.984)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	4.416	13.397
TOPLAM	(17.665)	(53.587)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 53) SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

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.

2016 yılında uygulanan vergi oranı %20’dir (2015: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2016 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden % 20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2015: %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 değerlendirmesiyle 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 itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

	31.12.2016	31.12.2015
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ertelemiş Vergi Yükümlülükleri	10.569.377	10.815.332
TOPLAM	10.569.377	10.815.332

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Cari Kur. Vergisi Gideri (-)	(79.732)	(428.025)
Ert. Vergi Geliri / Gideri (-)	241.539	271.376
TOPLAM	161.807	(156.649)

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 muhasebeleştirmektedir. 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 geçmiş yıl zararları, ticari alacak ve borçların reeskontu, şüpheli alacak karşılığı ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

	31.12.2016		31.12.2015	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
<u>Ertelenmiş Vergi Aktifi</u>				
Kıdem Tazminatı Karşılığı Farkı	438.386	87.677	238.719	47.744
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.801.413	360.283	1.801.413	360.283
Ertelenmiş Finansman Gideri	1.957.222	391.444	365.128	73.026
Kredi Faiz Tahakkukları	386.155	77.231	165.613	33.123
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	4.474.503	894.901	4.098.015	819.603
	9.057.679	1.811.536	6.668.888	1.333.779
<u>Ertelenmiş Vergi Pasifi</u>				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları	984.476	196.895	690.186	138.037
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	59.549.773	11.909.955	59.549.773	11.909.955
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptali	185.503	37.101	185.503	37.101
Borç Reeskontları	1.035.752	207.150	113.130	22.626
Yabancı Para Değerlemesi	2.875	575	65	13
Amortisman ve İfa Payı Düzeltmesi	146.187	29.237	206.897	41.379
	61.904.566	12.380.913	60.745.554	12.149.111
Ertelenmiş Vergi Aktifi (Pasifi), Net	(52.846.887)	(10.569.377)	(54.076.666)	(10.815.332)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

	31.12.2016	31.12.2015
I Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(10.815.332)	(11.100.105)
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	241.539	271.376
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi (Not 52)	4.416	13.397
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(10.569.377)	(10.815.332)

NOT 55) DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 56) PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01 31.12.2016	01.01 31.12.2015
Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	266.311	582.381
Hisse Başına Kazanç (TL)	0,0098	0,0214
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	266.311	582.381
Hisse Başına Kazanç (TL)	0,0098	0,0214

NOT 57) PAY BAZLI ÖDEMELER

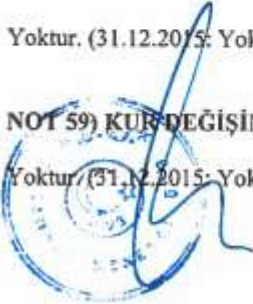
Yoktur. (31.12.2015: Grup 2015 yılı içerisinde geçmiş yıl karlarından 1.050.000 TL kar payı tahakkuku yapmıştır.)

NOT 58) SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)

NOT 59) KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31.12.2015: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 60) YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2015: 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 2016	31 Aralık 2015
Toplam Borçlar	140.598.638	93.713.632
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(15.320.647)	(14.220.131)
Net Borç	125.277.991	79.493.501
Toplam Öz Sermaye	90.837.335	90.125.934
Toplam Sermaye	216.115.326	169.619.435
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%58,06	% 46,86

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 değişimlerin 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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)

31.12.2016 ve 31.12.2015 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		31.12.2016	31.12.2015
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık.	14.689.668	14.795.188
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler		97.087.793	66.132.905

31 Aralık 2016 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 925.652 TL (31.12.2015: 421.548 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 925.652 TL (31.12.2015:421.548 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.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yabancı para varlık ve orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU						
	31.12.2016			31.12.2015		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	12.213.838	3.371.944	93.612	6.620.762	2.174.749	93.612
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes dahil)	4.047.940	1.133.797	15.602	94.890	32.635	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	1.819	517		12.458	4.285	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	16.263.597	4.506.258	109.214	6.728.110	2.211.669	93.612
5. Ticari Alacaklar	26.440.450	7.414.470	93.654	11.811.066	3.857.481	187.266
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	26.440.450	7.414.470	93.654	11.811.066	3.857.481	187.266
9. Toplam Varlıklar (4+8)	42.704.047	11.920.728	202.868	18.539.176	6.069.150	280.878
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler	14.129.963	4.015.107		11.791.895	4.055.542	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler				869.276	298.967	
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük. ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	14.129.963	4.015.107		12.661.171	4.354.509	
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler	31.619.635	8.984.893				
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler				2.539.792	873.501	
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük. ler						
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	31.619.635	8.984.893		2.539.792	873.501	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	45.749.598	13.000.000		15.200.963	5.228.010	
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)	(3.045.551)	(1.079.272)	202.868	3.338.213	841.140	280.878
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(3.047.370)	(1.079.789)	202.868	3.325.755	836.855	280.878

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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				
31.12.2016				
	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'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	75.262	(72.506)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	75.262	(72.506)		
TOPLAM:	(304.555)	304.555		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2015				
	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	244.570	(244.570)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	244.570	(244.570)		
EURO'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	89.251	(89.251)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	89.251	(89.251)		
TOPLAM :	333.821	(333.821)		

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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.

31.12.2016	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

31.12.2015	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Banka Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		152.248		158.017	13.984.365
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
251. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		152.248		158.017	13.984.365
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)		2.823.037		31.772	
- Değer düşüklüğü (-)		(2.823.037)		(31.772)	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 itibarıyla 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.(31.12.2015: Finansal araç türleri itibarıyla 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 2016 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.(31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 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.

31.12.2016 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	97.119.877	97.119.877	9.768.440	32.606.716	54.744.721	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	839.552	839.552	839.552			
Diğer Borçlar	997.950	997.950	212.318		785.632	
Ertelenmiş 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	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.569.377	10.569.377	10.569.377			



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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)

31.12.2015 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıllan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	66.300.634	66.300.634	2.116		66.298.518	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıllan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	2.503.892	2.503.892	2.503.892			
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.091	1.091	1.091			
Diğer Borçlar	531.291	531.291	44.622	93.973	392.696	
Erelenmiş Gelirler	9.451.549	9.451.549	2.591.359		6.860.190	
Diğer Yükümlülükler	179.268	179.268	179.268			
Karşılıklar	3.735.335	3.735.335	3.496.616		238.719	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10.815.332	10.815.332			10.815.332	
Erelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.503.892	2.503.892	2.503.892			

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 çıkartır. Grup finansal pasifi sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri:

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın bilgili ve istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, herhangi bir ilüskiden etkilenmeyecek şartlar altında el değıştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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 değeri 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 karşılıklarının 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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

31.12.2016			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	14.689.668		

31.12.2015			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	14.521.989		

NOT 63) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Finansal tablolar, 7 Mart 2017 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
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;

31.12.2016 tarihi itibarıyla Grup'un Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıkları 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.

31.12.2015 tarihi itibarıyla Grup' Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıkları üzerinde;

Stoklarda yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolubank Lehine 1. Derece 62.000.000 TL, Türkiye Finans Lehine 1. Derece 50.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 1.000.000 USD, Finansbank lehine 1. Derece 7.500.000 TL ve Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. Ayrıca, stoklarda yer alan arsa üzerinde Denizbank lehine 1. Derece 40.000.000 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

İlişkideki 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 ("KGK") 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.

NOT 66) NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit Akım Tablosu üzerinden ilgili dipnotlara referans verilmiştir.

NOT 67) ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynaklar Değişim Tablosu üzerinden ilgili dipnotlara referans verilmiştir.



İ- Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirketin faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397 nci maddesi çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 7 Mart 2017 tarihli bağımsız denetim raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetim, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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



Adres : İstanbul Vizyon Park C2 Blok No:195-196, Çobançeşmesi, 34197 Yenibosna, Bahçelievler, İstanbul, Türkiye
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3600 (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 Global Professionals - a global network of independent professional services firms



Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

İstanbul, 7 Mayıs 2017

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

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

Hasan YÜSEFER
Sorumlu Ortak Başdenetçi



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
2016 Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı No : 9
Tarih : 07.03.2017
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, 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.

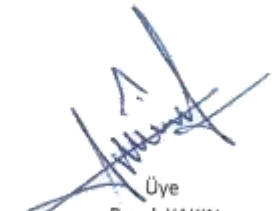
Karar : Şirketin 01.01.2016 – 31.12.2016 dönemlerine ait Bağımsız Denetimden geçmiş, Bilanço, Gelir Tablosu, Ek Finansal Tablolar ve Yıllık Faaliyet Raporu incelenmiş ve onaylanmıştır.
Ortakların ve diğer kişilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaması hususunda,

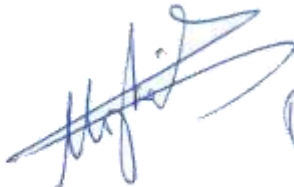
Katılanların oy birliği ile karar verildi.

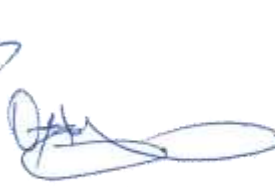

Başkan
Sait Erdal METİNER


Başkan Vekili
Reşat ÇALIŞKAN


Murahhas Üye
Memet Tayran DEMİR


Üye
Burak YAKIN


Üye
Murat ÖZKÖK


Bağımsız Üye
Osman BALCI


Bağımsız Üye
Bülent BALKAN


Bağımsız Üye
Caner BOYACI



Sertifika

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

İST. VİZYON PARK MERKEZ PLZ.C-1 BL. KUYUMCULAR SK. 4/325-326 K11 YENİBOSNA
İSTANBUL

TS EN ISO 14001:2004

BİNA İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ, GAYRİMENKUL KİRALAMA VE SATIŞI

Bu belge ile sertifika sahibinin yukarıda belirtilen adreste lisans sözleşmesi koşullarına ve gerekliliklerine uygun olarak TRB Belgelendirme Kuruluşu tarafından değerlendirildiği ve ilgili şirketin uyguladığı yukarıda adı geçen yönetim sistemi şartlarının sağlandığı tescil edilmiştir. Ayrıca bu sertifika, kuruluşun Turan Güneş Bulvarı 50/4 Çankaya - ANKARA adresinde bulunan TRB Belgelendirmenin kurallarına uyduğu ve "www.trb.com.tr" serifika sorgulama kısmında aktif görüldüğü süreçte geçerlidir.

Belge No : TR-QC-EC-4783
Tescil Tarihi : 08.04.2016
Düzenleme Tarihi : 08.04.2016
Bitiş Tarihi : 08.04.2017
Geçerlilik Periyodu : 3 Yıl
Baskı No : 0

[Signature]

Genel Müdür





Sertifika

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

İST. VİZYON PARK MERKEZ PLZ.C-1 BL. KUYUMCULAR SK. 4/325-326 K11 YENİBOSNA
İSTANBUL

OHSAS 18001: 2007

BİNA İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ, GAYRİMENKUL KİRALAMA VE SATIŞI

Bu belge ile sertifika sahibinin yukarıda belirtilen adreste lisans sözleşmesi koşullarına ve gerekliliklerine uygun olarak TRB Belgelendirme Kuruluşu tarafından değerlendirildiği ve ilgili şirketin uyguladığı yukarıda adı geçen yönetim sistemi şartlarının sağlandığı tescil edilmiştir. Ayrıca bu sertifika, kuruluşun Turan Güneş Bulvarı 50/4 Çankaya - ANKARA adresinde bulunan TRB Belgelendirmenin kurallarına uyduğu ve "www.trb.com.tr" serifika sorgulama kısmında aktif görüldüğü süreçte geçerlidir.

Belge No : TR-SC-4783
Tescil Tarihi : 08.04.2016
Düzenleme Tarihi : 08.04.2016
Bitiş Tarihi : 08.04.2017
Geçerlilik Periyodu : 3 Yıl
Baskı No : 0

Signature

Genel Müdür



TRB Uluslararası Belgelendirme Teknik Kontrol ve Göz. Hiz. Tic. Ltd. Şti.

Turan Güneş Bulvarı No: 50/4 Yıldız/ANKARA Tel: +90.312 442 57 92 (Pbx) • Fax: +90.312 442 91 81

Bu sertifika, yalnızca TRB Belgelendirme Kurallarına uyduğu ve "www.trb.com.tr" belgeli firmalar listesinde görüldüğü süreçte geçerlidir.

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL

TRB
INTERNATIONAL


TRB
INTERNATIONAL

Sertifika

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

İST. VİZYON PARK MERKEZ PLZ.C-1 BL. KUYUMCULAR SK. 4/325-326 K11 YENİBOSNA
İSTANBUL

TS EN ISO 9001:2008

BİNA İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ, GAYRİMENKUL KİRALAMA VE SATIŞI

Bu belge ile sertifika sahibinin yukarıda belirtilen adreste lisans sözleşmesi koşullarına ve gerekliliklerine uygun olarak TRB Belgelendirme Kuruluşu tarafından değerlendirildiği ve ilgili şirketin uyguladığı yukarıda adı geçen yönetim sistemi şartlarının sağlandığı tescil edilmiştir. Ayrıca bu sertifika, kuruluşun Turan Güneş Bulvarı 50/4 Çankaya - ANKARA adresinde bulunan TRB Belgelendirmenin kurallarına uyduğu ve "www.trb.com.tr" serifika sorgulama kısmında aktif görüldüğü sürece geçerlidir.

Belge No	: TR-QC-EC-4783
Tescil Tarihi	: 08.04.2016
Düzenleme Tarihi	: 08.04.2016
Bitiş Tarihi	: 08.04.2017
Geçerlilik Periyodu	: 3 Yıl
Baskı No	: 0


Genel Müdür


Certified
TRB
Organization


TÜRKAK
Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0019-YS