

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN

**SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN
ESASLAR TEBLİĞİNE (II-14.1) GÖRE HAZIRLANAN**

(01.01.2015- 31.12.2015 HESAP DÖNEMİ)

YÖNETİM KURULU YILLIK FAALİYET RAPORU

KUJYAS
GAYRİMENKUL



İÇİNDEKİLER

Başkan'ın Mesajı Vizyon ve Misyon

A- Genel Bilgiler

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

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

C- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

- 1) Yatırım Faaliyetleri
- 2) İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri
- 3) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 4) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında
- 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

I- Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu

J- 2015 Yıllık Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı



BAŞKAN'IN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

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

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 taktirde sermaye artırımlarımız devam edecektir.

İnşaatı devam eden Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASININ" % 75'i tamamlanmış olup Mart 2016'da teslim edilecektir. Şirketimize ait Borsa Kule binası inşaatı ise %25 tamamlanmıştır. 2015 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 ve Bağdat Caddesi gibi bölgelerde 2 adet konut inşasına başlamıştır.

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. 2016 ve izleyen yıllarda kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefimizdir.

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 değerlendirecek, 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 **01.01.2015** ile **31.12.2015** 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'in üzerinde kısmıkaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

31.12.2015 tarihi itibariyle ;

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

Enver Çevik	2.722.704,00	10,00	10,00
Diğer	24.496.094,16	90,00	90,00
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	27.03.2013	27.03.2016
Cevdet Yaşaroğlu	Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Reşat Çalışkan	Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Memet Tayran Demir	Murahhas Üye	27.03.2013	27.03.2016
Baki Durak	Üye	27.03.2013	27.03.2016
Kerim Güzelış	Üye	27.03.2013	27.03.2016
Nadir Altındal	Bağımsız Üye	27.03.2013	27.03.2016
Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye	12.03.2014	27.03.2016
Osman Balcı	Bağımsız Üye	12.03.2014	27.03.2016

b- Komitelerimiz ve Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 – 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Zafer Kaymakcı	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Zafer Kaymakcı	Bağımsız Üye
Üye	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	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.

c- Üst Yönetim Bilgileri

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Salih Sağında	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Yüksek Mimar	20 Yıl

d- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde 6 birim Yöneticisi, 24 personel ve 2 stajyer mevcut olup, organizasyon şemasında norm kadro olarak belirtilmiştir.

Birim Yöneticileri	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tahsili	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen	Mali Ve İdari İşler Müdürü	15.05.2012	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	13 Yıl
Okan Cem Özel	Teknik Koordinatör	20.01.2013	İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	20 Yıl
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	24 Yıl

Kuyumcu Kent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 – 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu

				31.12.2015
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)				686.489,81
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)				283.387,99
Ufuk Akın	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü	09.02.2015	Trakya Üniversitesi Mimarlık	18 Yıl
Gülşay Parlakkılıç	Satış ,Pazarlama ve Reklam Müdürü	13.10.2015	9 Eylül Üniversitesi Satış Yönetimi	20 Yıl
Aydan Karagöz	Hukuk İşleri Müdürü	16.02.2015	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi	7 Yıl

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

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

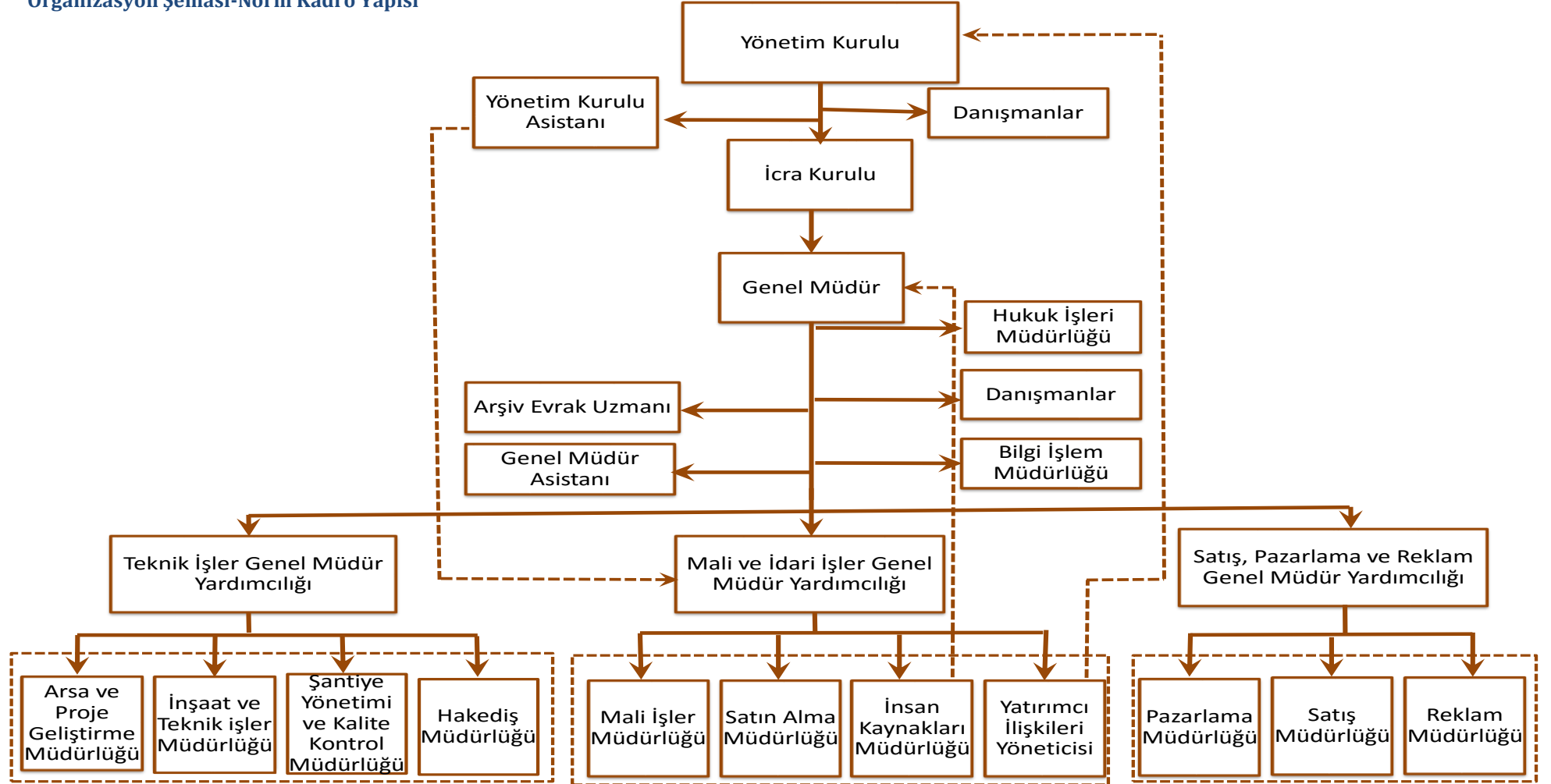
Şirketimizin 2015 yılı ilgili dönem (01.01.2015-31.12.2015) içinde Temsil giderleri 25.179,97.TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 20.725,78.TL olmuştur.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) 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.

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 %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.

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 %10'luk 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 40 milyon USD satış değerinde satılabilir ofis ve atölye bölümleri mevcuttur.

Kuyumcukent AVM:

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

İVP Ofis Plaza, İVP Merkez Plaza ve KuyumcukentAVM'de toplamda (KDV hariç) yaklaşık 47 milyon USD tutarında ofis, atölye ve mağaza bölümleri mevcuttur.

2- LANSMAN AŞAMASINDAKİ İNŞAAT PROJELERİ



a- (1541. Ada 1.Parsel)

1541 Ada 1 parsel proje ihalesi Sayın İnşaat Ticaret ve San.Tic. Ltd. Şti. tarafından kazanılmış ve 46.600.000.TL+KDV bedelle sonuçlandırılmıştır.Şirketimiz ile Sayın İnşaat Ticaret ve San.Tic. Ltd. Şti. arasındaki inşaat sözleşmesi 04.06.2015 tarihinde imzalanmıştır.

Proje Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası ve Borsa Kule Binası olmak üzere 2 ayrı kısımdan oluşmaktadır.

İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 2. Bölge Yenibosna köyünde 243DB1B 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 inşaat ruhsatları 13.07.2015 tarihinde Bahçelievler Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı halihazırda Borsa İstanbul'a satılmış olup, bu kısım rapor tarihi itibarıyla %75 tamamlanmıştır, sözleşmeye uygun şekilde 26 Mart 2016 tarihinde tamamlanıp teslimi yapılacaktır.

Borsa Kule Binası kısmı % 25 tamamlanmış olup, inşaat bitiş programı Mart 2017'dir.

b- Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi

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

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

Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 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 satış gerçekleştirilecek 20 adet daire tahmini satış toplam hasılatı 31.800.000.TL'dir. Bu tutardan 22.260.000.TL'nin Şirketimizin beklenen satış hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım ruhsatı alınmış ve yıkım amacıyla tahliyesi sağlanmış, yıkımı devam etmektedir.

c- Akalın Apartmanı Kalamış Projesi

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 8692 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 tamamlandığında toplam satış gerçekleştirilecek 6 adet daire tahmini satış hasılatı 27.000.000.TL'dir. Bu tutardan 20.000.000.TL'nin Şirketimizin payına beklenen satış hasılatı



olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmış olup, 12.02.2016 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır.

3- GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

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. parsel için 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 bir çok 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.

2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirketin gelecek yapılanmasında Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite çalışmalarına devam etmiştir. Şirketimiz SMM Bilişim A.Ş. firmasından İç Kontrol Danışmanlık hizmetleri almaya devam etmektedir.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yeni organizasyon şeması, görev tanımları ve iş akış süreçleri Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve uygulamasına başlanmıştır.



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

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
KUYAŞ BÜYÜKARTI AKALIN ADİ İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000,00	37.500,00	TL	75,00	BAĞLI ORTAKLIK
KUYAŞ BÜYÜKARTI ADİ İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000,00	35.000,00	TL	70,00	BAĞLI ORTAKLIK

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

25.03.2015 tarihinde 2014 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 02.04.2015 tarihinde tescil, 08.04.2015 tarih ve 8796 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 25.03.2015 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

Şirketimizce belirlenen Bağış ve Yardımlar Politikası 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Genel Kurul’ca onaylanan Bağış ve Yardımlar Politikası Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) ve kurumsal internet sayfamızda yayınlanmıştır.

Buna göre Şirket Yönetim Kurulu, bir yıllık hesap dönemi için 50.000.TL toplam tutarı aşmamak üzere, Yönetim Kurulu’nun uygun göreceği kişi, kurum ve kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilecektir.

2015 yılı içinde herhangi bir Bağış ve Yardımda bulunulmamıştır.

6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Şirketimiz Ana Sözleşmesinin altıncı maddesinin verdiği yetkiye istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 15/10/2015 tarih ve 28/1241 sayılı toplantısında onaylanan izahname ve tassaruf sahiplerine satış duyurusu ile çıkarılmış sermayemizin 9.072.932,72.TL’si nakit karşılığı, 9.072.932,72.TL’si iç kaynaklardan (geçmiş yıl karlarından) olmak üzere 9.072.932,72.TL’den 27.218.798,16.TL’ye artırılması nedeniyle başlatılan sermaye artırım işlemleri 07.12.2015 tarihinde tamamlanmıştır.



Bu amaçla, AnaSözleşmenin Şirketin Sermayesi başlıklı 6. maddesi tadil edilmiş ve tescili 22.01.2016 tarih ve 8995 sayılı TTSG’de ilan edilmiştir.

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 ve 29.07.2015 tarihlerinde kurduğu Göztepe Hatipoğlu ve Kalamış Akalın 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 31.12.2015 dönemini 2.037.837,20.TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 137.993.042,19.TL olup karşılığında 47.666.192,66.TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 15.402.575,41.TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 875.950,81.TL tutarında amortisman ayrılmıştır.

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:

	31.12.2014	31.12.2015
Net Satışlar	44.630.080,94 TL	25.845.338,90 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	3,23	2,64
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,47	1,09

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	1,52	1,06
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	29.369.109,26 TL	24.294.346,19 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	236,84	339,62



Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50'nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,72	0,65
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	1,69	1,63
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,39	0,53
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	0,05	0,03
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,28	0,35

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,27	0,38
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,05	0,16
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karolduğunu gösterir)	0,05	0,06

Finansal Durum Değerlendirme

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında Kısa vadeli alacaklar artışı nedeniyle 2014 yılına göre artış sağlanmıştır. Şirket piyasalarda doğabilecek bir krizde ya da satışlarında doğabilecek bir sıkıntıda dahi dönen varlıklarından kalan likit değerleriyle borç ödeyebilme kapasitesine sahiptir. Şirket kendi arsası üzerine ve iki adet kentsel dönüşüm sistemi içerisinde inşaatına başlamış olduğu faaliyeti ile ilgili yıl içerisinde de likiditesini satışlarla artırabileceği düşünülmektedir.

Faiz karşılama oranı sektör ortalamalarına göre yeterli ve zaman içerisinde şirket aktiflerindeki gayrimenkul varlıklarındaki değer artışları nedeni ile yükselme eğilimi göstermektedir.

	2013 Yılı	2014 Yılı	31.12.2015
Dönem Karı (Zararı)	1.218.345,21 TL	2.317.460,24 TL	2.037.837,20 TL
Net İşletme Sermayesi	79.085.559,60 TL	68.978.278,55 TL	65.506.771,66 TL
(Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)			

Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;



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

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 31.12.2015 yılını 582.381.TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 184.302.321.TL olup karşılığında 90.588.689.TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 43.497.192.TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 753.604.TL tutarında amortisman ayrılmıştır.

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:

Şirketin 2014 TFRS Uyumlu Mali Tablolarının solo hazırlanmasına rağmen 31.12.2015 tarihli Özkaynak yöntemine göre birleştirilmiş solo ve önceki yıl ile karşılaştırmalı olarak aşağıda analiz edilmiştir.

	31.12.2014	31.12.2015
Net Satışlar	44.630.081 TL	36.016.319 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	1,57	1,92
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,26	0,36

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	59	121,72
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	756.408 TL	295.905,50 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	6,10	2,96



Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,57	0,51
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	-	1,04
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,77	0,97
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	-	0,006
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,43	0,49

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,27	0,34
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	-	0,07
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	-	0,02

Finansal Durum Değerlendirme

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 %51 yabancı kaynak oranının değişmediği görülmektedir. Şirketin satışları ile satışlarının maliyeti arasında olumlu bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Şirket faaliyet karı sağlanmış ve kar artışı ile sonuçlandırmıştır.

	2013 Yılı	2014 Yılı	30.12.2015
Dönem Karı (Zararı)	10.824.455 TL	(424.169) TL	582.381 TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	42.599.350 TL	32.732.775 TL	36.384.694 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 bilançoda görülen safi (net) kardan varsa



geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

31.12.2015 Tarihli Gayrimenkul Değerleme Rapor Sonuçları

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

1. Arsaların Değerleme yöntemleriyle ulaşılan sonuç değerleri aşağıdadır.

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.

1542 Ada 13 Nolu Parselin Değerleme Raporu	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	17.838.300.TL
GELİR KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	21.049.194.TL

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

1542 Ada 14 ve 23 Nolu Parsellerin Değerleme Raporu	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	118.302.800.TL
GELİR KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	139.597.304.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

25 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 6.maddesinin müzakelerisonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

"TFRS uyumluMali tablolarda yer alan 2014 yılı zararı 424.169.-TL'nin, geçmiş yıllar karı olan 24.388.000.-TL'den mahsubuna oy birliği ile karar verilmiştir.Kar Dağıtım Tablosu gereğince; geçmiş yıl karlarından 1.050.000.- TL'nin hisse başına 11,57 kuruş olmak üzere %11,57 oranında kar payının 29 Mayıs 2015 tarihinde dağıtılmasına oy birliği ile karar verilmiştir."

3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

Küresel ekonomideki gelişmeler ve seçim atmosferi nedeniyle yılın ilk yarısında yavaşlayan inşaat sektörü, daha önceki canlılığa ulaşmak için ekonomik istikrar sağlanmasını beklemektedir.



Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olarak belirlenen inşaat sektörü, bir çok yan sanayi sektörüne talep ve istihdam katkısı sağlamaktadır.

4. Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz Türkiye’de inşaat sektörünün faaliyet gösterdiği en önemli il olan İstanbul’da, arsalarının bulunduğu lokasyon itibarıyla çok önemli bir konumda yer almaktadır. Atatürk Hava Limanı’na ve çevre yoluna yakın arsa konumu Şirketimizin üstlendiği inşaat projelerinin başarısını gündeme taşımıştır. Şirketimizin asıl başarısı kuyumcuların mesleki dayanışması sonucu yaratılan Kuyumcukent Kompleksinin kuyum sektörüne kattığı değerdir.

Kuyaş stratejik olarak belirlediği kentsel dönüşüm projelerine fiilen başlamış durumdadır. Şirketimiz İstanbul’da ve diğer illerde Kentsel Dönüşüm proje teklifleri almakta ve ticari hedeflerine uygun projeleri bizzat uygulamak üzere planlama ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

2015 yılı içerisinde 216 adet proje değerlendirmeye tabi tutulmuş, bunlardan 12’si teklif vermeye uygun bulunmuş ve yukarıda detayı verilen Akalın ve Hatipoğlu projeleri ile anlaşmaya varılmıştır. Değerlendirilen, teklife değer bulunan ve anlaşma yapılan projeler arasındaki sayı farkı, şirketimizce seçim aşamasında gösterilen itinanın göstergesidir.

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.

G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu (31.12.2015)

Kurumsal yönetim uygulamalarının öneminin bilincinde olan Şirket, 01.01.2015-31.12.2015 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 geçerlidir. Uygulanmayan hususlarda bir çıkar çatışması söz konusu değildir.

2015 yılına ilişkin faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim ilkelerinden;

a)Uygulanması zorunlu olup 2015 yılında uygulanmayan İlkeler;

-Uygulanması zorunlu olup uygulanmayan ilke bulunmamaktadır.

b)Uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin 2015 yılında uygulanma düzeyi;

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 1.3.10 numaralı ilke uyarınca, Bağış ve Yardım politikası 2015 yılında oluşturulmuştur. 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. KAP ve kurumsal internet sitemizde yayınlanmıştır.

-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 sitesinin İngilizce olarak hazırlanması çalışmaları 2015 yılında tamamlanmıştır.

-Kurumsal Yönetim İlkelerinden 3.1.2 numaralı ilke uyarınca, şirket çalışanlarına yönelik tazminat politikası oluşturulmamıştır.

-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.

- Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.6.2 numaralı ilke uyarınca, Ücretlendirme Politikası 2015 yılında oluşturulmuştur. 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır. KAP ve kurumsal internet sitemizde yayınlanmıştır.

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. 2015 yılında da görevine devam etmiştir.

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'n 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 sitesinin İngilizce olarak hazırlanabilmesi için çalışmalar gerçekleştirilmiş ve 2015 yılında İngilizce yayına başlanmıştır.

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 Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Risk Yönetimi Komitesi 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 üyelerden oluşmaktadır. Yatırımcı ilişkileri Bölüm Yöneticisinin Kurumsal Yönetim Komitesinin üyesi olması hususunda gerekli Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

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.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları 2015 yılında yazılı hale getirilerek, 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.Onaylanan esaslar KAP ve kurumsal internet sitesinde yayınlanmıştır.

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

16.Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 11. Maddesi gereği 01.01.2015-31.12.2015 dönemine ilişkin Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından hazırlanan, Yatırımcı İlişkileri Biriminin yürütmekte olduğu faaliyetleri konulu rapor, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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 bilgilendirilmeler yapılmıştır.



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	Genel Müdür Salih SAĞINDA	–SPK İleri Düzey Lisansı– KurumsalYönetim Derecelendirme Lisansı	(0212) 603 32 00 (0212) 603 32 04	nazankaya@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 Yönetim Kurulu’nun onayına sunulmuştur. 11.02.2015 tarih, 6 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile hazırlanan rapor onaylanmıştır.

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

01.01.2015-31.12.2015 döneminde çok sayıda yatırımcı ile telefon yoluyla görüşme yapılmış, bunlardan 248 yatırımcı iletişim bilgilerini iletmıştır. Telefon ile gelen bilgi taleplerine yatırımcılara aydınlatmaya yönelik yanıtlar verilmiştir.

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, İşlem Görme Bilgi Formu, Yönetim Kurulu, Ortaklık Yapısı, Genel Kurul Bilgileri, Faaliyet Raporları, Finansal Raporlar, Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardımlar Politikası, Etik Kurallar, Komitelerimiz, 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 01.01.2014 -31.12.2014 hesap dönemi için 02.02.2015 tarih ve 7 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 25.03.2015 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmasına karar vermiştir. Toplantıya ait çağrı, kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde , 09.03.2015 tarih ve 8774 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 9.072.932,72.- TL sermayeye tekabül eden 9.072.932,72 adet hisseden 1.421.939 adet hissenin toplantıda asaleten, 1.501.494 adet hissenin vekaleten olmak üzere toplam 2.923.425 adet hisse toplantıda temsil edilmiştir. Toplantıda alınan kararlar 02.04.2015 tarihinde tescil, 08.04.2015 tarih ve 8796 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 25.03.2015 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. Kar dağıtım politikası 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş, uygulanmasına devam edilmiştir. 2014 yılında faaliyet karı oluşmadığından 2015 yılında geçmiş yıl karlarından nakden kar payı dağıtımı yapılmıştır.



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 olarak hazırlanmıştır. Şirket internet sitesinin İngilizce olarak hazırlanması için gerekli çalışmalar tamamlanmış olup, 2015 yılında İngilizce yayına başlanmıştır.

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 getirilmiştir.

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 bulunmaktadır.

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 Kurulca 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	27.03.2013	27.03.2016
Cevdet Yaşaroğlu	Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Reşat Çalışkan	Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Memet Tayran Demir	Murahhas Üye	27.03.2013	27.03.2016
Baki Durak	Üye	27.03.2013	27.03.2016
Kerim Güzelış	Üye	27.03.2013	27.03.2016
Nadir Altındal	Bağımsız Üye	27.03.2013	27.03.2016
Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye	12.03.2014	27.03.2016
Osman Balcı	Bağımsız Üye	12.03.2014	27.03.2016

Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri

Sait Erdal METİNER

(Yönetim Kurulu Başkanı)

1953 Kayseri/Develi doğumlu Sait Erdal Metiner, Davutpaşa Lisesi mezunudur. Uzmanlık alanı Kuyumculuk ve Finansdır. METİNER Döviz Bürosunu ve Kuyumculuk İşlerini Profesyonel yöneticilerle yürütmektedir. Sadece Denetim görevi anlamında işini takip eden Sait Erdal Metiner, 2000 den beri yaklaşık 13 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.

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. Aziziye Vakfı ve İstanbul İl Genel Meclisi Üyesi olan Reşat Çalışkan son on yılda Nur Kuyumculuk Sahipliğini Kuyumcukent



Kooperatifi Yönetim Kurulu Üyeliği, ve KİAŞ Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmıştır. Halen, KUYAŞ Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini yürütmektedir.

Cevdet YAŞAROĞLU
(Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

1965 Bayburt doğumlu olan Cevdet Yaşaroğlu Ortadoğu Teknik Üniversitesi İİB Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünü bitirmiştir. İngilizce ve Arapça dillerini bilen Cevdet Yaşaroğlu'nun Uzmanlık alanı Uluslararası Ticarettir. Halen, CEHA Kuyumculuk A.Ş.'de Genel Müdürlük, KADEM (Kalıcı Değerler ve Maarif) Vakfında Başkanlık ve Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmektedir.

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 11 yıl boyunca kooperatif bünyesinde aktif yönetici olarak görev yapmıştır. Halen Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği görevini yürütmektedir.

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, Barika Kuyumculuk Yönetim Kurulu Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği, İMMİB Denetim Kurulu Üyeliği, Kuyumcukent Kat Malikleri Başkan Vekilliği görevlerinde bulunmuştur. Halen, (GÜSİAD) Güngören Sanayici ve İş Adamları Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği ve Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

Kerim GÜZELİŞ
(Yönetim Kurulu Üyesi)

1953 Mardin doğumlu Kerim Güzelış, Ticari İlimler Akademisi lisans mezunudur. Yabancı dili İngilizce ve uzmanlık alanı Kuyumculuktur. Son on yıl içindeki Ariş Hediyeelik Eşya San. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Kuyumcukent Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini icra etmiş olup, halen devam ettirmektedir.

Nadir ALTINDAL
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1959 İstanbul doğumlu olan Nadir Altındal, Marmara Üniversitesi /İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. Yabancı dili Almanca esas mesleği Proje Geliştirme ve Pazarlamadır.



2000 – 2001 yılları arasında Emlak Bankası Konut Pazarlama Genel Müdürü, 2002 - 2004 yılları arasında Emlak Konut A.Ş Genel Müdürü, 2009 – 2010 yılları arasında ALTINKONUT Genel Müdürü, 2006 – 2009 yılları arasında Ofton İnşaat A.Ş. Pazarlama ve Reklam Danışmanlığı, 2010 – 2012 yılları arasında Atlas İnşaat A.Ş. Proje Geliştirme ve Proje Pazarlama Genel Koordinatörü olarak görev almıştır. 2013 yılı Mart ayı itibariyle de Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Üyesi olarak görevine başlamıştır.

Zafer KAYMAKCI
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1961 Ankara doğumlu olan Zafer Kaymakcı, 1978 yılında Ankara Kurtuluş Lisesini, 1982 yılında da Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümünü bitirdi. Sermaye Piyasası Kurulu Tüm Lisans Belgeleri sahibi ve İstanbul SMMMO Üyesidir.

1983-1996 yılları arasında Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi Başuzmanlığı, 1996-1998 yılları arasında Şahin Menkul Değerler A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı, 1998-2002 yılları arasında Yaşar Yatırım A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı, 2002-2008 yılları arasında İfo Yatırım A.Ş. 'de Genel Müdürlük, 2008-2009 yılları arasında Gedik Yatırım A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı, 2009-2013 yılları arasında Muhtelif Aracı Kurum ve Halka Açık Şirketlerde Eğitim ve Danışmanlık Faaliyeti, Sermaye Piyasası Faaliyetleri, Kurumsal Yönetim, Halka Arz, Birleşme- Satın alma Danışmanlığı görevlerinde bulunmuştur. 2013 Aralık itibariyle de Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Üyesi olarak görevine başlamıştır.

Osman BALCI
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1951 Artvin doğumlu Osman BALCI, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü ilk mezunlarındanıdır.Sakarya'da 1976-1995 yılları arasında kendi firmasında çeşitli projeler üretip, Vilayet ve Belediyelere Teknik Danışmanlık yapmıştır. 1996- 2003 yılları arasında İstanbul'da Taksim InternationalGroupHotels zincir grubunda Grup Teknik Müdürü olarak görev almıştır. 2005 – 2014 yılları arasında Dedeman Holding'de Proje Geliştirme ve Proje Yönetimi Müdürlüğü yapmıştır. Mart 2014 itibariyle de Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir.

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,

Nadir ALTINDAL (imzalı)

Zafer KAYMAKCI (imzalı)

Osman BALCI (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.

01.01.2015-31.12.2015 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu toplantı sayısı 50 olarak gerçekleşmiştir. Toplantı tarihleri ve gündem en az bir gün önceden üyelere , mail yoluyla bildirilmektedir. İletişim Yönetim Kurulu sekreteryası tarafından gerçekleştirilmektedir.

İlgili dönemde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler 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 çalışma esasları belirlenmiş ve internet sitesi ve özel durum açıklamaları ile kamuya 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	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Zafer Kaymakcı	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	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. Dönem içerisinde yönetim kuruluna 5 kez yazılı bildirimde bulunmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

A. KURULUŞ

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

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

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

B. 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.

C. KOMİTENİN YAPISI

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



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

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

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

D. KOMİTE TOPLANTILARI VE RAPORLAMA

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

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

3) 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.

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

5) Komite toplantılarında alınan kararlar Yönetim Kurulu sekreteryası tarafından yazılı hale getirilir ve arşivlenir.

E. GÖREV VE SORUMLULUKLAR

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.

F. 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	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	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. Dönem içerisinde Yönetim Kuruluna 2 kez yazılı bildirimde bulunmuştur. Komitenin raporları bağımsız denetim şirketine de gönderilmektedir.



RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

A. 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.

B. 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.

C. KOMİTENİN YAPISI

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

D. KOMİTE TOPLANTILARI VE RAPORLAMA

- 1) Komite, çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.
- 2) Toplantılar şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.
- 3) 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.
- 4) Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda ulaştığı sonuç ve önerilerden Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.



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

E. GÖREV VE SORUMLULUKLAR

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.

F. 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	Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye
Üye	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	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 dönem içerisinde yönetim kuruluna 3 kez yazılı bildirimde bulunmuştur.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

A. 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.

B. 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.

C. KOMİTENİN YAPISI

- 1)**Komite, şirket Ana Sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- 2)**Komite şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Üyelerin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir..
- 3)**Komitede, şirketin İcra Başkanı / Genel Müdürü görev alamaz.
- 4)**Daha önce şirketin danışmanlığını yapmış olan kişiler Denetim Komitesi'ne üye olarak seçilemezler.
- 5)**Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.



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

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

D. KOMİTE TOPLANTILARI VE RAPORLAMA

1) Denetim Komitesi en az 3 ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır ve toplantı sonuçlarını Yönetim Kurulu'na sunar.

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

3) 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.

4) 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 Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

5) Denetimden sorumlu komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir.

6) Denetimden sorumlu komitenin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

7) Denetimden sorumlu komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

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

E. GÖREV VE SORUMLULUKLAR

1) 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.

2) 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.

3) 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.

4) Yasaların Öngördüğü Düzenlemelere Uygunluk



- Şirket faaliyetlerinin mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütölüp yürütölmediğini 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.

F. YÜRÜRLÜK

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

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 2015 yılında 6 toplantı gerçekleştirilmiş ve toplantı sonuçları Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Şirketin Denetimden Sorumlu Komitesi yıl boyunca 4 toplantı yapmıştır. Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşmesi TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve mali tablo denetim çalışmalarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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.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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları yazılı hale getirilerek , 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunularak onaylanmıştır.

Şirketin Ücretlendirme Politikası 02.03.2015 tarihinde kamuyu aydınlatma platformunda ve şirketin internet sitesi aracılığı ile kamuya duyurulmuştur.

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
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ	3 - 4
31.12.2015 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU	5 - 6
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	7
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	8
31.12.2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU	9
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	10 - 67



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

**01.01.2015 - 31.12.2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 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 özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde 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 finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, KGK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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

Adres : Yenibosna Mah. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6
34197, Bahçeşehir, İstanbul
Telefon : +90 212 448 4000 (Pbx)
Web : www.ubd.com.tr
Faks : +90 212 448 3700 (Pbx)
E-Mail : info@ubd.com.tr

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 – 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, KGG tarafından yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

İstanbul, 29 Şubat 2016

**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 Denetçi



Adres : Yenibosnamerkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:8
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) **Faks** : +90 212 446 3700 (Pbx)
Web : www.ubdt.com.tr **E-Mail** : info@ubdt.com.tr

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	31.12.2015	31.12.2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		75.797.991	89.778.917
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	14.220.131	14.811.986
Finansal Yatırımlar	8	810.823	537.624
Ticari Alacaklar	9	152.248	34.275
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	152.248	34.275
Diğer Alacaklar	11	154.932	244.186
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	154.932	244.186
Stoklar	13	41.091.553	62.464.353
Peşin Ödenmiş Giderler	15	18.758.642	11.538.169
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	418.157	143.772
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	18.340.485	11.394.397
Diğer Dönen Varlıklar	17	609.662	148.324
(Ara Toplam)		75.797.991	89.778.917
Duran Varlıklar		108.504.330	98.568.511
Finansal Yatırımlar	8	91.262	91.262
Diğer Alacaklar	11	3.085	3.085
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	3.085	3.085
Stoklar	13	53.373.526	37.161.826
Maddi Duran Varlıklar	20	43.497.192	43.618.722
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21	94.758	50.315
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	21	94.758	50.315
Peşin Ödenmiş Giderler	15	11.444.507	17.643.301
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	61.060	236.528
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	11.383.447	17.406.773
TOPLAM VARLIKLAR		184.302.321	188.347.428

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	31.12.2015	31.12.2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		39.413.297	57.046.142
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	2.116	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	30.305.120	24.139.228
Ticari Borçlar	9	2.503.892	2.777.558
<i>İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar</i>	9	2.503.892	2.777.558
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	1.091	736
Diğer Borçlar	11	138.595	517.798
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	93.973	272.268
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	44.622	245.530
Ertelenmiş Gelirler	28	2.591.359	25.215.426
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	28	2.591.359	25.215.426
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	195.240	377.266
Kısa Vadeli Karşılıklar	30	3.496.616	2.662.542
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		3.496.616	2.662.542
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	32	179.268	1.355.588
(Ara Toplam)		39.413.297	57.046.142
Uzun Vadeli Yükümlülükler		54.300.335	49.582.000
Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	35.993.398	20.707.446
Diğer Borçlar	11	392.696	110.367
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	392.696	110.367
Ertelenmiş Gelirler	28	6.860.190	17.539.124
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	28	6.860.190	17.539.124
Uzun Vadeli Karşılıklar	30	238.719	124.958
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		238.719	124.958
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	54	10.815.332	11.100.105
ÖZKAYNAKLAR		90.588.689	81.719.286
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		90.588.689	81.719.286
Ödenmiş Sermaye	33	27.218.798	9.072.933
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	33	317.677	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	33	47.564.550	47.618.137
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>		47.639.819	47.639.819
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>		(75.269)	(21.682)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	33	1.216.432	1.064.385
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	33	13.688.851	24.388.000
Net Dönem Karı/Zararı	33	582.381	(424.169)
TOPLAM KAYNAKLAR		184.302.321	188.347.428

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Heslat	44	36.016.319	44.630.081
Satışların Maliyeti (-)	45	(23.807.276)	(32.694.053)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		12.209.043	11.936.028
BRÜT KAR/ZARAR		12.209.043	11.936.028
Genel Yönetim Giderleri (-)	47-48	(7.664.454)	(8.229.169)
Pazarlama Giderleri (-)	47-48	(343.842)	(1.386.214)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	49	2.439.556	3.001.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	49	(4.222.993)	(5.464.386)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		2.417.310	(142.146)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	50	(49.584)	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	18	(82.500)	
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		2.285.226	(142.146)
Finansman Gelirleri	51	11.948.102	12.121.122
Finansman Giderleri (-)	51	(13.494.298)	(12.522.738)
SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		739.030	(543.762)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(156.649)	119.593
Dönem Vergi Gideri/Geliri	29-54	(428.025)	(469.220)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	54	271.376	588.813
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		582.381	(424.169)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	55		
DÖNEM KARI/ZARARI		582.381	(424.169)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
Ana Ortaklık Payları		582.381	(424.169)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(53.587)	(6.610)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	52	(66.984)	(8.263)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	52	13.397	1.653
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(53.587)	(6.610)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		528.794	(430.779)
Ana Ortaklık Payları		528.794	(430.779)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



KUYUNCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeni Denetim Sınıflandırılmıyacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar			
Odenmiş Sermaye	Pay İhracat Prömleri/İskontoları	Yeni Denetim Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diger Kazanç / Kayıplar	Karlan Ayrılan Karstlanmı Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
560.595		47.639.819	(15.072)	1.052.266	23.028.988	10.824.455	83.091.051
				12.119	10.812.336	(10.824.455)	
8.512.338			(6.610)		(8.512.338)	(424.169)	(430.779)
					(940.985)		(940.985)
31.12.2014 İtibariyle Özkaynak Toplamları	9.072.933	47.639.819	(21.682)	1.064.385	24.388.001	(424.169)	81.719.287
01.01.2015 Bakiyesi	9.072.933	47.639.819	(21.682)	1.064.385	24.388.001	(424.169)	81.719.287
				152.047	(576.216)	424.169	528.794
18.145.865	317.677		(53.587)		(9.072.934)	582.381	528.794
					(1.050.000)		9.390.608
							(1.050.000)
31.12.2015 İtibariyle Özkaynak Toplamları	27.218.798	47.639.819	(75.269)	1.216.432	13.608.851	582.381	90.588.689

Ekli nodlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

CC



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ref.	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(29.829.810)	(15.085.446)
Dönem Net Karı / Zararı	33	582.381	(424.169)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		1.745.888	2.732.102
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	47,48	285.284	253.016
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	9, 11, 30, 49	1.753.181	3.249.798
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	51	251.998	(124.916)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	49	(273.199)	(56.983)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29, 54	(271.376)	(588.813)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(31.452.140)	(17.135.666)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	5.161.100	(5.614.916)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(117.973)	170.683
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11,15, 16, 17	(1.645.761)	2.006.836
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(273.666)	153.531
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	26-32	(34.575.840)	(13.851.800)
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(29.123.871)	(14.827.733)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	29, 54	(702.005)	(251.590)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(3.934)	(6.123)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(238.936)	31.934.628
Bağlı Ort. Kont. Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çık.		(82.500)	
Maddi ve Maddi Olm.Duran Var.Alımından Kayn. Nakit Çıkışları	20, 21	(278.968)	32.285.953
Maddi ve Maddi Olm.Duran Var.Alımından Kayn. Nakit Girişleri	20,21	70.771	(169.019)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		51.761	(182.306)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		29.476.891	(3.410.353)
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kayn.Nakit Girişleri	33	9.072.931	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22-25	21.453.960	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22-25		(2.469.368)
Ödenen Temettüleri	33	(1.050.000)	(940.985)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZ. NET ARTIŞ/AZALIŞ		(591.855)	13.438.829
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZ. NET ARTIŞ/AZALIŞ		(591.855)	13.438.829
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	14.811.986	1.373.157
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	14.220.131	14.811.986

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN 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. Şirket'in 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 değerlendirmektedir.

Şirketin 21.08.2013 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında Şirket tarafından S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kooperatif'in, Türk Ticaret Kanunu'nun 145 ile 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 küll halinde, devir alınması suretiyle Şirket bünyesinde birleştirilmesi bu karar 27.11.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 03.12.2013 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

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

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

Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2015	31.12.2014
Enver ÇEVİK	% 10,00	
Diğer Ortaklar	% 90,00	%100,00
Toplam	% 100,00	% 100,00

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

Şirket'in 2015 yılı içerisinde çalışan sayısı aylık ortalama 26 kişidir. (2014 yılı: 20 kişi)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket 31.12.2015 tarihli stoklarında 16 adet, 4.760,53 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 40 adet, 7.752 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen toplam 6 adet atölye ve ofis bloğu bağımsız bölümleri ve 5.655.153 TL değerinde 25 adet bağımsız taşınmazı mevcuttur.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Şirket aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarından Akalın Adi İş Ortaklığı'nı ve Hatipoğlu İş Ortaklığı'nı 30.09.2015 tarihli finansal tablolarından başlamak üzere Özkaynak Yöntemine göre konsolide ederek finansal tablolarına dahil etmiştir.

Adi Ortaklıklar

Akalın Adi 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 satış gerçekleştirilecek 20 adet daire tahmini satış geliri 31.800.000.- TL'dir. Bu tutardan 22.260.000.-TL'nin Şirketin geliri olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

Hatipoğlu Adi 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 imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satış gerçekleştirilecek 6 adet daire tahmini satış geliri 27.000.000.-TL'dir. Bu tutardan 20.000.000.- TL'nin Şirket geliri olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'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.

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Şubat 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

Şirket'in 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

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 finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi ("UMSK") tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket 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 gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Şirket'in muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/IFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

TFRS 9 Finansal Araçlar

Temmuz 2014'de yayımlanan TFRS 9 standardı TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki rehberin yerini almaktadır. TFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni TFRS 9 standardına taşınmaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 (Devamı)

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Bu yeni standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'nde yer alan rehberliklerin yerine geçerek; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getirmektedir. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve dönem boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, işletmenin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uygulanabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi (TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler)

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardında ve TMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" standardında yapılan değişiklikler, bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılatı esas alan amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına dair açıklık getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standartın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi (TFRS 11'deki değişiklikler)

Bu standardaki değişikliklerle, TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardının bu Standart'ta tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler, işletme birleşmesi muhasebeleştirmesinin bu kapsamda bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişiklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 (Devamı)

Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikler yürürlükteki konsolidasyon ve özkaynak muhasebesi uygulamalarının arasındaki çelişkiyi ele almaktadır. Değişiklikler, transfer edilen varlıkların TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardındaki "iş" tanımına uyması haline bütün kazancın muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi (TMS 27'de değişiklikler)

Bu değişiklikler, sadece iştirak ve iş ortaklıkları için değil bağıli ortaklıklar için de özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Açıklama insiyatifi (TMS 1'de değişiklikler)

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1'de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1'deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: Önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açıklamalar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırım işletmeleri: Konsolidasyon muafiyetinin uygulanması (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikten önce, yatırım ile alakalı servis sağlayan bağıli ortaklıkların nasıl muhasebeleştirileceği açık değildi. Değişikliğin sonucunda, ara seviyedeki yatırım işletmelerin konsolide edilmesine izin verilmemektedir. Buna bağıli olarak bir yatırım işletmesinin iç yapısı ara seviyedeki işletmeleri kullanırsa, finansal tablolar yatırım performansı hakkında daha az ayrıntılı bilgi sağlayacaktır – örneğin temel alınan yatırım portföyünü oluşturan yatırımların gerçeğe uygun değerleri ve yatırımlardan elde edilen nakit akışları hakkında daha az ayrıntının açıklanması. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 (Devamı)

TFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler – 2012-2014 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda TFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"

TFRS 7, işletmenin devredilen finansal varlıklarla ilgisinin devam ettiği ve bu varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakıldığı durumlardaki hizmet anlaşmalarının bu standardın gerekli kıldığı açıklamaların kapsamına girdiği durumları açıklığa kavuşturmak amacıyla değiştirilmiştir. TFRS 7 aynı zamanda "Açıklamalar: Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi" (TFRS 7'de değişiklikler) tarafından getirilen ek açıklama gerekliliklerini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"

TMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"

TMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların "ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde" sunulabileceği konusuna açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalardaki nakit para ve vadesi 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 % 11,82 oranı kullanılmıştır. (2014: % 9,94).

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 487 gündür.

Şirket'in, 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

İlişkili Taraflar

Bir Şirketin diğer Şirket üzerinde yaptırım gücü varsa ve/veya bir Şirket diğerinin finansal ve operasyonel kararlarını etkileyebiliyorsa, bu iki Şirket ilişkili taraf sayılır. Finansal tablolarda ortaklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve ortakların ilişkili kuruluşları ilişkili taraf olarak gösterilmektedir. İlişkili taraf ifadesi aynı zamanda Şirket'in ana sahibini, üst yönetimini, yönetim kurulu üyelerini ve bunların ailelerini de içermektedir.

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). 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 gösterilmektedir.

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 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiş maliyetlerden, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra elde edilen kalemler ise elde etme sonrasından, 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir/gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 ile belirlenmiş faaliyetlerin başlangıç ve bitiş tarihleri farklı hesap dönemlerinde gerçekleşir. Bu nedenle inşaat sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin temel husus, sözleşme hasılat ve maliyetlerinin inşaat işinin yapıldığı dönemlere tahsis edilmesidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Şirketin yönetim kurulu karar uyarınca aktifine kayıtlı TMS/IFRS'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 Şirket tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan transferde anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri alınmıştır.

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 36 gündür. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için vadelerine göre aşağıdaki oranlar kullanılmıştır.

Vade (Gün)	31.12.2015	Vade (Gün)	31.12.2015
0	11,48	90	11,75
7	12,22	180	11,75
30	11,98	270	11,75
60	11,92	360	11,74





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

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

Şirket'in 21.08.2013 günü yapmış olduğu Olağan Genel Kurul toplantısında S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kooperatif)'i mevcut tüm aktif ve pasiflerini bir bütün halinde devir alması suretiyle mezkur şirket Türk Ticaret Kanunu'nun 145 ila 158 ile ilgili diğer maddeleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri I, No 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" ve ilgili sair düzenlemeleri dahilinde birleşmesinin, buna ilişkin olarak da Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı toplantısı karar yazısı birleşme sözleşmesi genel kurula katılanların oy birliği ile tasdik edilmiştir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. 2015 yılı için vergi oranı % 20'dir. (2014: %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, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. 2015 yılı için vergi oranı %20'dir. (2014: %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.

	31.12.2015	31.12.2014
İskonto oranı	% 3,55	% 3,55
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 90	% 90

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, tavan miktarları sırasıyla 3,828,37 TL ve 3.438,22 TL'dir. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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.

Şirketin 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 ömrlü boyunca ilgili finansal varlıkların elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Temettü ve Diğer Gelirler:

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





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

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 Şirket'e 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.

Şirket'in, 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. Şirket'in 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 türleri





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

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. Şirket'in 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:

- ✓ Şirket'in 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:

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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

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 değiştiğini 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 şirketin tüm finansal kaynakları çıkarıldıktan sonra arta kalan faydayı ifade eden tüm anlaşmalardır.

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

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

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in 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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

Şirket finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (ilgili fonksiyonel para birimi dışındaki) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. finansal durum tablosunda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak işletmenin fonksiyonel para birimine çevirmektedir. 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 çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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

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

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

Şirket'in 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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

Nakit Akım Tablosu (devamı)

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in Ofis ve Atölye Satışları ve Kat Maliklerinin muhtelif alacak ve borçların vb. kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve Vadesiz 31.12.2015 olan çek ve senetleri içermektedir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir. Şirket 2015 yılı içerisinde geçmiş yıl karlarından 1.050.000 TL kar payı dağıtımını yapmıştır.

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, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

✓ Şüpheli Alacaklar

Şirket, 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 Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen faydalı ömürleri boyunca amorti edilmektedir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

✓ Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket yönetimi TMS 19'a göre yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama yapmıştır. Bu aktüeriyal 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

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

NOT 3) İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 4) DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 5) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	Not	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler /Diğer Borçlar	11		
Ortaklara Borçlar		93.973	272.268
Peşin Ödenmiş Giderler	15		
Memet Tayran DEMİR		296.576	380.300
Nebil USLUER		182.641	
Satışlar	44		
Metiner Kuyumculuk		516.000	
Sait Erdal Metiner		559.038	
Memet Tayran Demir		532.171	
Zekiye Metiner		527.533	
Satıştan İadeler	44		
Cevdet YAŞAROĞLU			116.897
Genel Yönetim Giderleri	47		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.			187.417
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	49		
Cevdet YAŞAROĞLU			26.911

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

01.01.-31.12.2015 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 969.878 TL'dir. (01.01.-31.12.2014: 761.292 TL) Tutarın tamamı çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamındadır. Şirket 2015 yılı içerisinde ortaklarına geçmiş yıllar karlarından 1.050.000 TL kar payı dağıtımını yapmıştır.

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; olduğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

	31.12.2015	31.12.2014
Kasa	2.294	2.266
- Türk Lirası	495	2.266
- Amerikan Doları	1.799	
Banka	14.217.837	13.949.968
- Vadeli Mevduat	13.984.365	13.730.598
- Vadesiz Mevduat	233.472	219.370
TOPLAM	14.220.131	14.811.986





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
TL	192.565	173.373
USD	40.907	45.997
	233.472	219.370

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü 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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur:

Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Vade	31 Aralık 2014
TL	13,00	28.1.2015	12.000.000
USD	1,17	5.1.2015	1.583.809
USD	0,35	5.1.2015	117.076
TL	7,00	5.1.2015	29.713
			13.730.598

(31.12.2014: Alınan ve verilen çeklerin vadesi 31.12.2014 tarihidir.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2015	31.12.2014
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	810.823	537.624
TOPLAM	810.823	537.624

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar içerisinde yer alan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2015	31.12.2014
Hisse Senetleri	810.823	537.624
TOPLAM	810.823	537.624

15.12.2011 Tarihinde kooperatifin uhdesinde ortaklara dağıtılmamış olan tahsis fazlası 25 adet bağımsız Kuyas A.Ş.'ye bedeli mukabil satılmıştır. Buradan hareketle de S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Yapı Kooperatif uhdesinde kalan ve bağımsız bölümlere isabet eden 6.084,07.-TL bedelle Kuyas A.Ş.'ye devredilmiştir. Dönem içinde Şirket'in sermaye artırması sonucunda rüçhan hakkı ödemesi gerçekleştirilmiştir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2015	31.12.2014
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	91.262	91.262
TOPLAM	91.262	91.262

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %0,012'dir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar		
Ticari Alacaklar	22.854	7.923
Alacak Senetleri	136.123	26.774
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(6.729)	(422)
Şüpheli Alacaklar	2.823.037	2.484.335
Şüpheli Alacak Karşılığı (-)	(2.823.037)	(2.484.335)
TOPLAM	152.248	34.275

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, Şirket ekli finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığından daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

	31.12.2015	31.12.2014
Dönem başı Bakiyesi	2.484.335	2.400.593
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	446.243	83.742
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Degersiz) Karşılık (-)	(107.541)	
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	2.823.037	2.484.335

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Ticari Borçlar	1.134.196	659.100
Borç Çek ve Senetleri	1.397.537	2.142.325
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(27.841)	(23.867)
TOPLAM	2.503.892	2.777.558

NOT 10) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR/BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar(*)	159.233	249.740
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(4.301)	(5.554)
Şüpheli Diğer Alacaklar	31.772	31.772
Şüpheli Diğer Alacaklar Karş (-)	(31.772)	(31.772)
TOPLAM	154.932	244.186

(*) Diğer Çeşitli Alacakların 153.759 TL'si Asya Finans Katılım Bankası A.Ş. ile imzalanan sözleşme gereğince kredi müşterilerinin borçlarına karşılık garantörlük nedeniyle kredi müşterilerinin ödemesini gerçekleştirmemeleri sebebiyle, Şirket'in ödemesini yaptığı kredi taksit borçlarından oluşmaktadır. (31.12.2014: Diğer Çeşitli Alacakların 246.410 TL'si Asya Finans Katılım Bankası A.Ş. ile imzalanan sözleşme gereğince kredi müşterilerinin borçlarına karşılık garantörlük nedeniyle kredi müşterilerinin ödemesini gerçekleştirmemeleri sebebiyle, Şirket'in ödemesini yaptığı kredi taksit borçlarından oluşmaktadır.)

	31.12.2015	31.12.2014
Dönem başı Bakiyesi	31.772	44.296
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık		
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		(12.524)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	31.772	31.772

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.085	3.085
TOPLAM	3.085	3.085

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Diğer Çeşitli Borçlar	44.622	245.530
Ortaklara Borçlar (Not 6)	93.973	272.268
TOPLAM	138.595	517.798

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	392.696	110.367
TOPLAM	392.696	110.367





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12) TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 13) STOKLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Stoklar		
Atölye Blokları Bağımsız Bölümler	21.604.116	33.265.503
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	13.333.413	23.044.826
Bağımsız Taşınmazlar	5.653.953	5.653.953
Diğer Stoklar	500.071	500.071
TOPLAM	41.091.553	62.464.353

1 Ocak – 31 Aralık 2015 döneminde 21.372.800 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2014: 19.103.886 TL) tutarındaki stok maliyeti satışların maliyeti içerisinde giderleşmiştir.

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

Stoklar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi 1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (20.01.2016 tarihli stoklara gayrimenkul değerlendirme raporları) stoklarda bulunan ofis ve atölye bloklarında bulunan gayrimenkulleri emsal yaklaşımına göre hesaplanan piyasa değeri 118.302.800 TL'dir. Bağımsız taşınmazlarda bulunan 25 adet bağımsız mağaza olarak yer alan gayrimenkulleri emsal yaklaşıma göre hesaplanan piyasa değeri 17.838.300 TL'dir.

Şirket 31.12.2015 tarihli stoklarında 16 adet, 4.760,53 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 40 adet, 7.752 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde tapu devirleri yapılmayan, ödemeleri tahsil edilerek avanslar hesabında takip edilen toplam 6 adet atölye ve ofis bloğu bağımsız bölümleri ve 5.655.153 TL değerinde 25 adet bağımsız taşınmazı mevcuttur.

Şirket 2012 yılında satış amacıyla elde tutulan duran olarak sınıflandırılan bağımsız taşınmazların piyasa şartları ve gayrimenkullerin durumları sebebiyle bir yıl içinde satış gerçekleştirmediği için stoklarda sınıflandırılmıştır.

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





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13) STOKLAR (Devamı)

Stoklar üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 26.918.664 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2014: 60.267.080 TL).

1542 ada 14 parsel ve 1542 ada 23 parsellerde inşa edilmiş bulunan atölye ve ofis bloklarında bulunan satış yapılmayan bağımsız bölümleri üzerinde bulunan ipotek tutarları aşağıdaki gibidir:

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 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Denizbank lehine 1.Derece 40.000.000.TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Stoklar		
Tamamlanmamış Ofisler	53.373.526	37.161.826
TOPLAM	53.373.526	37.161.826

Şirket, 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. Projedeki bloklar; Borsa İstanbul AŞ'ye satılan Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası ile şirketin çok yakında ön satışa sunacağı 59 ofis, 2 mağaza ve 1 kafeterya bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule ismindeki binadır. Binaların yasal inşaat izinleri için başvurular yapılmış olup alınacak izinler sonrasında temel üstü inşaat faaliyeti başlayacaktır. Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binasının Mart 2016'da, Borsa Kule binasının ise Aralık 2016'da tamamlanması planlanmaktadır.

Cari dönem içerisinde, tamamlanmamış ofis inşaat stokları hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri toplamı 3.425.469 TL'dir.

Stoklar üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 57.738.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 14) CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.510	16.787
Verilen Avanslar (Stok)	260.930	292.616
Taahhütlere Ödenen Avanslar	10.670.000	1.170.110
Avans Çek ve Senetleri	7.454.141	9.962.791
İlişkili Taraflardan Avans Çek ve Senetler (Not 6)	418.157	143.772
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(47.096)	(47.907)
TOPLAM	18.758.642	11.538.169

Avans çek ve senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2015	31.12.2014
0- 90 gün vadeli	3.295.518	3.492.886
91-360 gün arası vadeli	4.576.780	6.613.677
TOPLAM	7.872.298	10.106.563

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Yıllara Ait Giderler	11.832	
Avans Çek ve Senetleri	11.678.617	17.747.661
İlişkili Taraf Avans Çek ve Senetleri (Not 6)	61.060	236.528
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(307.002)	(340.888)
TOPLAM	11.444.507	17.643.301

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

	31.12.2015	31.12.2014
1-2 yıl arası	5.054.258	6.219.602
2-3 yıl arası	4.656.266	4.970.390
3-4 yıl arası	1.785.999	4.546.783
4-5 yıl arası	243.154	2.247.414
TOPLAM	11.739.677	17.984.189

NOT 16) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	201.748	
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar		12.531
Gelir Tahakkukları	134.702	16.426
İş Avansları	258.164	119.367
Personel Avansları	15.048	
TOPLAM	609.662	148.324

NOT 18) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		
Akalin İş Ortaklığı	42.500	
Hatipoğlu İş Ortaklığı	40.000	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Kaybı (-)	(82.500)	
TOPLAM	-	

NOT 19) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Arazi ve Arsalar	37.308.000	37.308.000
Binalar	5.841.360	5.841.360
Taşıt Araç ve Gereçleri	248.000	64.000
Döşeme ve Demirbaşlar	801.213	771.448
Özel Maliyetler		89.788
Binalar Amortismanı (-)	(233.654)	(116.827)
Taşıt Araç ve Gereçleri Amortismanı (-)	(39.517)	(1.067)
Döşeme ve Demirbaşlar Amortismanı (-)	(428.210)	(314.968)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)		(23.012)
TOPLAM	43.497.192	43.618.722



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31.12.2014	37.308.000	5.841.360	64.000	771.448	89.788	44.074.596
Giriş			184.000	34.871		218.871
Çıkış				(5.106)	(89.788)	(94.894)
31.12.2015	37.308.000	5.841.360	248.000	801.213	-	44.198.573
Birikmiş Amortismanlar						
31.12.2014	-	(116.827)	(1.067)	(314.968)	(23.012)	(455.874)
Giriş		(116.827)	(38.450)	(114.353)		(269.630)
Çıkış				1.111	23.012	24.123
31.12.2015	-	(233.654)	(39.517)	(428.210)	-	(701.381)
31.12.2014 Net Defter Değeri	37.308.000	5.724.533	62.933	456.480	66.776	43.618.722
31.12.2015 Net Defter Değeri	37.308.000	5.607.706	208.483	373.003	-	43.497.192

31.12.2014: Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan yeniden değerlendirme raporlarına göre (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin ve 19.02.2014 tarihli Arazi ve Arasalar ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) oluşan 21.871.756 TL değer artışının TMS 12'ye göre hesaplanan vergi etkisi sonrasında oluşan net 17.497.405 TL değer artış fonu ilgili bölümler daha önce Şirket 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.

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

	31.12.2015	31.12.2014
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.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

(31.12.2014 tarihi itibarıyla Asya Katılım Bankası Lehine 1. Derece 7.705.514 USD (16.445.878 TL) ve 2. Derece 16.000.000 TL tutarlarında ipotek bulunmaktadır.)

NOT 21) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Haklar	146.981	86.884
Haklar İtfa Payı (-)	(52.223)	(36.569)
TOPLAM	94.758	50.315

Cari dönemde 60.097 TL hak satın alınmış, 15.654 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2014: 20.647 TL Satın Alım, 8.542 TL İtfa Payı, 445 TL net değer Satış)

NOT 22) KISA VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2015	31.12.2014
Finansal Borçlar	2.116	
TOPLAM	2.116	

NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		
Finansal Borçlar	30.139.507	23.781.023
Finansal Borçlar Faiz Tahakkukları	165.613	358.205
TOPLAM	30.305.120	24.139.228

Şirket'in kredileri için verilen ipotek ve teminat tutarları Not 41'de açıklanmıştır.

Şirket'in 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. (31.12.2014: % 11,65 ile % 13,20)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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.

	31.12.2015	31.12.2014
1 Yıl	30.305.120	24.139.228
1-2 Yıl	19.534.967	15.823.195
2-3 Yıl	14.296.268	4.559.926
3-4 Yıl	2.162.163	324.324
TOPLAM	66.298.518	44.846.673

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.12.2015	31.12.2014
İpotek	192.407.600	71.180.765
TOPLAM	192.407.600	71.180.765

NOT 24) DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 25) UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		
Finansal Borçlar	35.993.398	20.707.446
TOPLAM	35.993.398	20.707.446

NOT 26) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Personele Borçlar	1.091	736
TOPLAM	1.091	736

NOT 27) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	564.443	495.013
Alınan Sipariş Avanslar	203.000	14.471.104
Alınan Senetli Avanslar	1.830.553	10.300.064
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(6.637)	(50.755)
TOPLAM	2.591.359	25.215.426

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avanslar	4.399.050	
Alınan Senetli Avanslar	2.539.792	17.984.189
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(78.652)	(445.065)
TOPLAM	6.860.190	17.539.124

NOT 29) DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

	31.12.2015	31.12.2014
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yük.Krş.	428.025	469.220
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergi ve Diğ.Yük.(-)	(232.785)	(91.954)
TOPLAM	195.240	377.266

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Karşılıklar		
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar*	3.496.616	2.662.542
TOPLAM	3.496.616	2.662.542

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



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Karşılıklar		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Krş.	238.719	124.958
TOPLAM	238.719	124.958

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 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.828,37 TL (31 Aralık 2014: 3.438,22 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	31.12.2015	31.12.2014
İskonto oranı	% 3,55	% 3,55
Tahmin Edilen Kıdem Tazm. Hak Kazanma Oranı	% 90	% 90
	31.12.2015	31.12.2014
Dönem Başı Bakiyesi	124.958	95.134
Faiz Maliyeti (Not 48)	4.436	3.377
Hizmet Maliyeti (Not 48)	46.275	24.307
Aktüeryal Fark (Not 33-54)	66.984	8.263
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-) (Not 49)	(3.934)	(6.123)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	238.719	124.958

NOT 31) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 32) DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2015	31.12.2014
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	127.836	1.320.013
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	51.432	35.575
TOPLAM	179.268	1.355.588

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	31.12.2015	31.12.2014
Ödenmiş Sermaye		
Sermaye	27.218.798	9.072.933
TOPLAM	27.218.798	9.072.933

	31.12.2015		31.12.2014	
Ad-Soyad Unvan	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Diğer Ortaklar	%90,00	24.496.094	%100,00	9.072.933
Enver ÇEVİK	%10,00	2.722.704		
Tarihi Tutar	%100	27.218.798	% 100,00	9.072.933

Şirketin çıkarılmış sermayesi 18.145.865 TL arttırılarak (9.072.933 nakit, 9.072.933 iç kaynaklardan) 9.072.933 TL'den 27.218.798 TL'ye çıkarılmıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 27.218.798 TL olup söz konusu çıkarılmış sermaye muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır.

Şirket, 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 izni 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 artırım 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 şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. (31.12.2014: Yoktur.)

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31.12.2015	31.12.2014
Hisse Senedi İhraç Primleri	317.677	
TOPLAM	317.677	

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2015	31.12.2014
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	47.639.819	47.639.819
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	(75.269)	(21.682)
TOPLAM	47.564.550	47.618.137

Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları;

	31.12.2015	31.12.2014
Dönem Başı Bakiyesi	47.618.137	
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Azalışları		59.549.774
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kay.	(66.984)	(27.103)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		(11.909.955)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 54)		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	13.397	5.421
Kazançları/Kayıpları Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 54)		
Dönem Sonu Bakiyesi	47.564.550	47.618.137

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2015	31.12.2014
Yasal Yedekler	1.216.432	1.064.385
TOPLAM	1.216.432	1.064.385

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin 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 yasal yedekler ayrılması, SPK net dağıtılabilmek kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilmek kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasal yedek karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabilmek tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31.12.2015	31.12.2014
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		
Olağüstü Yedekler	647.817	1.624
Geçmiş Yıllar Karları	13.041.034	24.386.376
TOPLAM	13.688.851	24.388.000
	31.12.2015	31.12.2014
Net Dönem Karı/Zararı	582.381	(424.169)

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.

Şirket 2015 yılı içerisinde geçmiş yıl karlarından 1.050.000 TL kar payı dağıtmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in yasal defter kayıtlarında 2015 yılı karı 2.037.837 TL'dir. (01.01.-31.12.2014: 2.317.460 TL kar.)

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

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 35) ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 36) ŞEREFIYE

Şirket, S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kooperatif)'i devralmak suretiyle birleşmesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı toplantısında onaylanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunun onayını takiben 21 Ağustos 2013 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında birleşme kararı alınmıştır. Birleşilen kooperatifin düzeltilmiş net varlık değeri 8.985.388 TL olup, bu varlık için Şirket 60.595 TL nominal sermaye artırımına giderek ödeme olarak hisse vermiştir. Oluşan 8.924.793 TL negatif şerefiye TFRS 3 hükümlerine göre kar/zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

NOT 37) MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 38) KİRALAMA İŞLEMLERİ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 39) İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 40) VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 41) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in 31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2015	31.12.2014
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	192.407.600	84.659.116
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	192.407.600	84.659.116
Şirket'in Özkaynaklar Toplamı	90.125.934	81.719.286
Şirket'in Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	% 213	% 104

Verilen Teminat Mektupları

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle verilen teminatlar aşağıda yer alan kuruluşlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır:

İlgili Kurum	Banka	31.12.2015
Borsa İstanbul A.Ş.	Denizbank	2.006.000 TL
Borsa İstanbul A.Ş.	Denizbank	1.020.000 TL
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Denizbank	383.850 TL
İgdaş	Bank Asya	559.000 TL
İski	Bank Asya	201.366 TL
TOPLAM		4.170.216 TL





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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

Şirket, 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

Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibarıyla, ortaklar lehine sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği kefalet bulunmamaktadır. (31.12.2014: Yoktur TL)

Alınan Teminatlar

Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 17.433.375 TL teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2014: Yoktur.)

Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar

Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği 4.170.216 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2014: 4.170.216 TL tutarında teminat mektubu)

NOT 42) TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 43) BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket 2015 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir. (Şirket 2014 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir.)



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 44) HASILAT

Satışlar	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Ofis Satış Gelirleri	21.636.954	11.314.475
Atölye Satış Gelirleri	13.060.791	31.822.836
Kira Gelirleri	525.909	385.354
Ofis Blk. İşletme Gelirleri	797.976	59.465
Diğer Gelirler		1.603.212
TOPLAM	36.021.630	45.185.342
Diğer İndirimler (-)	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Satıştan İadeler (-)	(5.311)	(555.261)
TOPLAM	(5.311)	(555.261)
HASILAT TOPLAM	36.016.319	44.630.081

NOT 45) SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışların Maliyeti (-)	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Ofis Satış Maliyeti (-)	(11.706.730)	(11.604.969)
Atölye Satış Maliyeti (-)	(11.661.386)	(21.089.084)
Borsa Kule Satış Mal. (-)	(439.160)	
TOPLAM	(23.807.276)	(32.694.053)

NOT 46) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİ HASILATI VE MALİYETİ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.664.454)	(8.229.169)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(343.842)	(1.386.214)
TOPLAM	(8.008.296)	(9.615.383)

NOT 48) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır;

	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(2.941.910)	(2.219.563)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(26.754)	(1.508.670)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(660.180)	(111.201)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(577.475)	(558.488)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(38.993)	(47.989)
Temizlik Giderleri (-)	(9.896)	(667)
Banka Giderleri (-)	(9.051)	(4.816)
Amortisman Giderleri (-)	(285.284)	(253.016)
Sigorta Giderleri (-)	(50.492)	(58.102)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(50.711)	(35.169)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(1.023.364)	(1.952.747)
Güvenlik Giderleri (-)	(1.296)	(1.433)
Aidat Giderleri (-)	(1.271.445)	(1.034.556)
Dava, Noter Giderleri (-)	(261.288)	(139.754)
Sermaye İhraç Giderleri (-)	(99.970)	
Diğer Giderler (-)	(356.345)	(302.998)
TOPLAM	(7.664.454)	(8.229.169)

Amortisman Giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		
Satış Komisyonları (-)	(211.271)	(126.885)
Reklam Giderleri (-)	(128.281)	(1.259.329)
Fuar Giderleri (-)	(4.290)	
TOPLAM	(343.842)	(1.386.214)

NOT 49) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu Kalm. Karşılıklar	484.862	18.647
Diğer Gelir ve Karlar	1.954.694	2.982.948
TOPLAM	2.439.556	3.001.595

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. (31.12.2014: Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 232.716 TL'si müşterilerden alınan gecikme zamlarından, 2.434.365 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 315.867 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır.)

	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Karşılık Giderleri (-)	(1.653.704)	(2.746.284)
Diğer Gider ve Zararlar(-)	(2.569.289)	(2.718.102)
TOPLAM	(4.222.993)	(5.464.386)

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. (31.12.2014: Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 2.707.960 TL kısmı geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine başvuruda bulunan kat maliklerine yapılan ödemelerden ve 10.142 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 50) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Duran Varlık Sat. Zararı (-)	(49.584)	
TOPLAM	(49.584)	

NOT 51) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Kambiyo Karları	9.015.429	8.924.477
Fin. Varlık Değer Artışı	703.432	531.540
Ertelenmiş Fin. Geliri	507.901	1.041.367
Faiz Gelirleri	1.721.340	1.623.738
TOPLAM	11.948.102	12.121.122

Finansman Giderleri (-)	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Kambiyo Zararları (-)	(8.664.851)	(7.387.201)
Fin. Varlık Değer Az. (-)	(531.540)	(474.557)
Ertelenmiş Fin. Gid. (-)	(884.815)	(933.224)
Kısa Vadeli Borç. Gid. (-)	(3.413.092)	(3.727.756)
TOPLAM	(13.494.298)	(12.522.738)

NOT 52) DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıfl.mayacaklar	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Tanım. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay	(66.984)	(8.263)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	13.397	1.653
TOPLAM	(53.587)	(6.610)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 54) GELİR VERGİLERİ

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in 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.

2015 yılında uygulanan vergi oranı % 20’dir (2014: % 20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2015 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden % 20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2014: %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 itibariyle %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	10.815.332	11.100.105
TOPLAM	10.815.332	11.100.105



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Vergi Geliri/Gideri	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Cari Kur. Vergisi Gideri (-)	(428.025)	(469.220)
Ert. Vergi Geliri / Gideri (-)	271.376	588.813
TOPLAM	(156.649)	119.593

Şirket 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.

	31.12.2015		31.12.2014	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
Ertelenmiş Vergi Aktifi				
Kıdem Tazminatı Karşılığı Farkı	238.719	47.744	124.958	24.992
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.801.413	360.283	1.801.413	360.283
Ertelenmiş Finansman Gideri	365.128	73.026	394.771	78.954
Kredi Faiz Tahakkukları	165.613	33.123	358.205	71.641
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	4.098.015	819.603	2.913.964	582.793
	6.668.888	1.333.779	5.593.311	1.118.663
Ertelenmiş Vergi Pasifi				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları	690.186	138.037	531.540	106.308
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Farkı	59.549.773	11.909.955	59.549.773	11.909.955
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	185.503	37.101	185.503	37.101
Borç Reeskontları	113.130	22.626	519.687	103.937
Yabancı Para Değerlemesi	65	13	1.206	241
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	206.897	41.379	306.132	61.226
	60.745.554	12.149.111	61.093.841	12.218.768
Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net	(54.076.666)	(10.815.332)	(55.500.530)	(11.100.105)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

	31.12.2015	31.12.2014
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(11.100.105)	(11.690.571)
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	271.376	588.813
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi (Not 52)	13.397	1.653
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(10.815.332)	(11.100.105)

NOT 55) DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 56) PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01 31.12.2015	01.01 31.12.2014
Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	27.218.798	9.072.933
Net Dönem Zararı (TL)	582.381	(424.169)
Hisse Başına Kazanç (TL)	0,0214	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	27.218.798	9.072.933
Net Dönem Zararı (TL)	582.381	(424.169)
Hisse Başına Kazanç (TL)	0,0214	-

NOT 57) PAY BAZLI ÖDEMELER

Şirket 2015 yılı içerisinde geçmiş yıl karlarından 1.050.000 TL kar payı tahakkuku yapmıştır.

NOT 58) SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 59) KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 60) YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2014: Yoktur.)

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

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

Şirket'in 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.

Şirket'in genel stratejisi 2013 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam Borçlar	93.713.632	106.628.142
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(14.220.131)	(14.811.986)
Net Borç	79.493.501	91.816.156
Toplam Öz Sermaye	90.125.934	81.719.286
Toplam Sermaye	169.619.435	173.535.442
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	% 46,86	% 52,90

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		31.12.2015	31.12.2014
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık,	14.795.188	13.730.598
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler		66.135.021	47.316.042

31 Aralık 2015 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 421.548 TL (31.12.2014: 287.093 TL) daha düşük/yüksek olacaktı. Söz konusu faiz oranı değişiminin kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara etkisi olmayacaktı. Diğer taraftan finansal risken koruma nedeniyle vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 421.548 TL (31.12.2014: 287.093TL) daha yüksek/düşük olacaktı.

Fiyat Riski

Şirket fiyat değişimlerinden dolayı satış fiyatlarının etkilenmesi nedeniyle fiyat riskine maruz kalmaktadır.

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2015 - 31.12.2015) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yabancı para varlık ve orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir

	DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU					
	31.12.2015			31.12.2014		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	6.620.762	2.174.749	93.612	9.612.328	4.031.341	93.612
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes. dahil)	94.890	32.635		1.746.882	743.835	7.801
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	12.458	4.285		204.110	88.020	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.728.110	2.211.669	93.612	11.563.320	4.863.196	101.413
5. Ticari Alacaklar	11.811.066	3.857.481	187.266	17.570.839	7.236.302	280.277
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	11.811.066	3.857.481	187.266	17.570.839	7.236.302	280.277
9. Toplam Varlıklar (4+8)	18.539.176	6.069.150	280.878	29.134.159	12.099.498	381.690
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler	11.791.895	4.055.542		12.026.222	5.186.175	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	869.276	298.967		9.408.351	3.943.378	93.612
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük. ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	12.661.171	4.354.509		21.434.573	9.129.553	93.612
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler				9.404.397	4.055.542	
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	2.539.792	873.501		17.572.533	7.236.302	280.878
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük. ler						
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	2.539.792	873.501		26.976.930	11.291.845	280.878
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	15.200.963	5.228.010		48.411.503	20.421.398	374.490
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)	3.338.213	841.140	280.878	(19.277.344)	(8.321.900)	7.200
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (-1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.325.755	836.855	280.878	(19.481.454)	(8.409.920)	7.200





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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				
31.12.2015				
	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'nun 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)		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2014				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.929.765)	1.929.765		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.929.765)	1.929.765		
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	2.031	(2.031)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	2.031	(2.031)		
TOPLAM :	(1.927.734)	1.927.734		





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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.

31.12.2015	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
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					
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

31.12.2014	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		34.275		247.271	13.730.598
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
251. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		34.275		247.271	13.730.598
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)		2.484.335		31.772	
- Değer düşüklüğü (-)		(2.484.335)		(31.772)	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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. (31.12.2014: 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 2015 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.)

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in 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. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

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 Yılden 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 Yılden 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	
Ertelenmiş 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	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.815.332	10.815.332			10.815.332	





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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)

31.12.2014 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 Yıdan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	44.846.674	44.846.674	6.492.524	17.646.706	20.707.445	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıdan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	2.777.558	2.777.558	2.777.558			
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	736	736	736			
Diğer Borçlar	628.165	628.165	245.530	272.268	110.367	
Ertelenmiş Gelirler	42.754.590	42.754.590	20.657.143	4.558.283	17.539.124	
Diğer Yükümlülükler	1.355.588	1.355.588	1.355.588			
Karşılıklar	2.787.500	2.787.500	2.662.542		124.958	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	377.266	377.266	377.266			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.100.105	11.100.105			11.100.105	

NOT 62) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması;

Şirket, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket 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 ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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, Şirket 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, Şirketin 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 kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Menkul kıymet yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosu tarihindeki 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

Şirket, 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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

31.12.2015			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	13.984.365		
31.12.2014			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	13.730.598		

NOT 63) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Finansal tablolar, 29 Şubat 2016 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.





KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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;

31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket'in 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.

31.12.2014 tarihi itibarıyla Şirket'in Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıkları üzerinde;

Şirket'in Stokları üzerinde, Anadolu Bankası Lehine 1. Derece 62.000.000 TL tutarlarında, Bank Asya Lehine 1.000.000 USD, stoklarda yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Lehine 1. Derece 7.485.000 TL, 2. Derece 8.045.000 TL ve 3. Derece 280.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Aktif Değerler Üzerindeki Toplam Sigorta Tutarı:

Aktif değerler üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 84.656.664 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.





I- Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu



YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR UYGUNLUK RAPORU

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile uyumlu olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.

Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.

Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ile uyumluluğuna ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetim yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile uyumuna ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, uygunluk görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Değerlendirmemiz sonucunda, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin ve açıklamalarının, tüm önemli taraflarıyla, Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolar ile uyumlu olmadığına dair önemli herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

İstanbul, 29 Şubat 2016

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MEŞAVİRLİK 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 YÜCKER
Sorumlu Ortak Denetçi



Adres : İstanbul Vizyon Park C2 Blok No:195-196, Çobançeşme, 34197 Yenibosna, Bahçeşehir, İstanbul, Türkiye
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)
Web : www.ubd.com.tr 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



J- 2015 Yıllık Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı No : 9/A
Tarih : 29.02.2016
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 Vekilleri; Reşat ÇALIŞKAN, Cevdet YAŞAROĞLU,
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi; M. Tayran DEMİR,
Yönetim Kurulu Üyeleri; Kerim GÜZELİŞ, Baki DURAK, Zafer KAYMAKCI, Nadir ALTINDAL, Osman BALCI,

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.

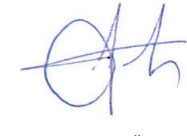
Karar : Şirketin **01.01.2015 – 31.12.2015** dönemine ait Bilanço, Gelir Tablosu, Ek Finansal Tablolar ve **2015 Yıllık Faaliyet Raporu** incelenmiş ve onaylanmıştır.
Ortakların ve diğer kişilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaması hususunda,

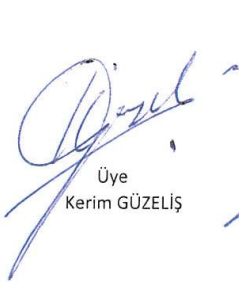
Oy birliği ile karar verildi.


Başkan
Sait Erdal METİNER

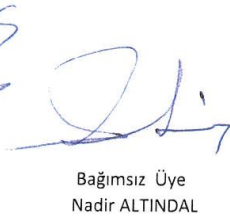

Başkan Vekili
Reşat ÇALIŞKAN


Başkan Vekili
Cevdet YAŞAROĞLU


Murahhas Üye
Memet Tayran DEMİR


Üye
Kerim GÜZELİŞ


Üye
Baki DURAK


Bağımsız Üye
Nadir ALTINDAL


Bağımsız Üye
Zafer KAYMAKCI


Bağımsız Üye
Osman BALCI