

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ'NİN**

**31.12.2017 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA

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

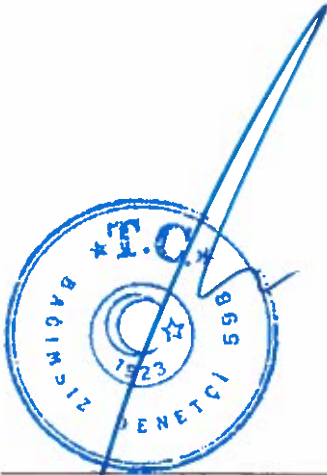
Görüş

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

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

Görüşün Dayanağı

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



Adres	: Yenibosna Merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6		
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

Kilit Denetim Konuları

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

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

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

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

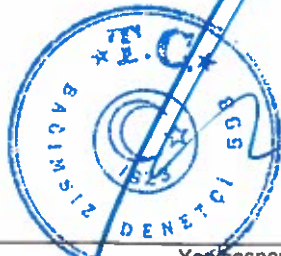
Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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



Adres : Yenibosna merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6
Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx) **Faks** : +90 212 446 3700 (Pbx)
Web : www.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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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

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

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

İstanbul, 06 Mart 2018

ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Hasan YÜCEER
Sorumlu Ortak Basdenetçi



Adres	: Yenibosna merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:195-196 K:6		
Telefon	: +90 212 446 4000 (Pbx)	Faks	: +90 212 446 3700 (Pbx)
Web	: www.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

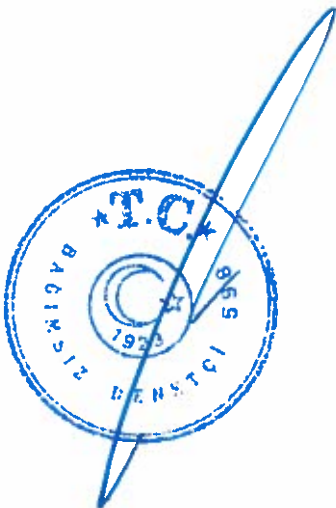
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Ref.	31.12.2017	31.12.2016
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		110.590.819	51.168.784
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	9.150.000	32.084
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	78.025.510	42.343.072
Ticari Borçlar	9	2.192.486	839.552
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	1.312.382	
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	880.104	839.552
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	9.333	
Diğer Borçlar	11	712.283	212.318
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	667.654	77.614
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	44.629	134.704
Ertelenmiş Gelirler	28	15.002.807	3.375.737
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	4.240.000	
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	28	10.762.807	3.375.737
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29		79.732
Kısa Vadeli Karşılıklar	30	2.546.776	3.819.502
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	30	116.434	113.896
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	30	2.430.342	3.705.606
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	32	2.951.624	466.787
(Ara Toplam)		110.590.819	51.168.784
Uzun Vadeli Yükümlülükler		54.759.885	89.429.854
Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	31.820.763	54.744.721
Diğer Borçlar	11	787.992	785.632
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	787.992	785.632
Ertelenmiş Gelirler	28	12.765.553	23.005.634
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	28	12.765.553	23.005.634
Uzun Vadeli Karşılıklar	30	368.082	324.490
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	30	368.082	324.490
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	54	9.017.495	10.569.377
ÖZKAYNAKLAR		75.467.041	90.837.335
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		75.311.461	90.837.335
Ödenmiş Sermaye	33	27.218.798	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	33	317.677	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	33	42.655.140	47.546.885
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	33	42.757.323	47.639.819
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	33	(102.183)	(92.934)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	33	1.370.632	1.308.930
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	33	18.177.093	14.178.734
Net Dönem Karı/Zararı	33	(14.427.879)	266.311
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	33	155.580	
TOPLAM KAYNAKLAR		240.817.745	231.435.973



Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

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

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



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

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



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

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

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

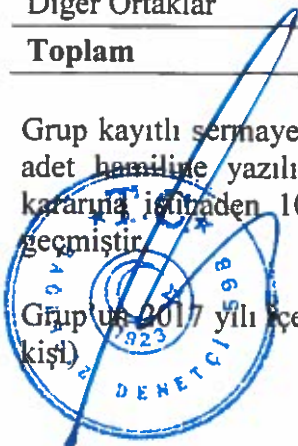
Borsa İstanbul A.Ş.’nin 12.12.2013 tarihli toplantısında grup payları İkinci Ulusal Pazarda işlem görmesine karar verilmiştir. 20.12.2013 tarihinde İkinci Ulusal Pazarda İşlem görmeye başlamıştır.

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

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

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

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirket

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş. (Bundan sonra “Gayrimenkul Yönetim” veya “Bağlı Ortaklığı” olarak anılacaktır.)

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

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

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

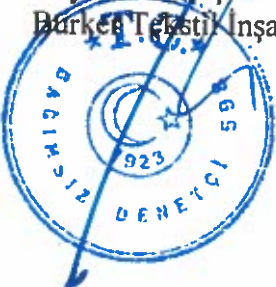
Grup’un, 24 Temmuz 2017 tarihinde yurt içi ve yurt dışı her türlü inşaat taahhüt işleri yapmak projelendirmek amacıyla kurulmuş bulunmaktadır.

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

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

Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı

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



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

İş Ortaklıkları (Devamı)

Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı

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

Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı

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

Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

İş Ortaklıkların Pay Oranları

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

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

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Konsolidasyon Esasları

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

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

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

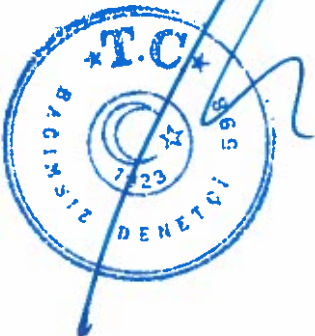
İşletmenin Sürekliliği Varsayımı ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar

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

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

TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

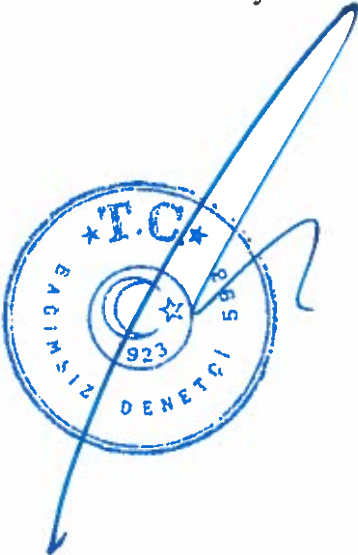
ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

TFRS 9 Finansal Araçlar (Değişiklikler)

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

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

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

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

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

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

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

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

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

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

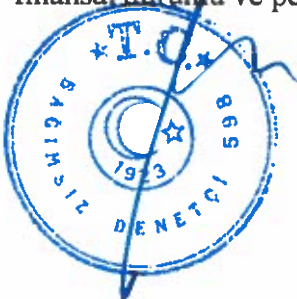
Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 637 gündür.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar (Devamı)

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

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

İlişkili Taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir 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 satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 13). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde önemli stok değer düşüklüğü tespiti olmayıp, net gerçekleşebilir değerin maliyet değerinin altında kaldığı stok türü bulunmamaktadır. Stokların tamamı maliyet değeri ile gösterilmiştir. Stoklar (Atölye blokları, Ofis blokları ve Kuyumcukent Avm bağımsız bölümleri) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablo dipnotlarında bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İnşaat Sözleşmeleri

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Borçlar

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

i) Karşılıklar

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

ii) Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

İşletme Birleşmeleri

Yoktur.



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi:

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

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

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

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

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

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

Hizmet Sunumu:

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

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

Faiz Geliri:

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Temettü ve Diğer Gelirler:

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

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

Borçlanma Giderleri

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

Finansal Araçlar

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

Finansal Varlıklar

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

Sözleşmeye dayalı finansal yükümlülükler:

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi ile hesaplanmıştır. Dönem boyunca dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış yaratmadan basılan hisseler göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır. Bununla birlikte, yasal kayıtlar açısından, hisse başına karın hesaplanması yerel mevzuat ve kanunlara tabidir.

Finansal Durum Tablosu Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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



NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüleri

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

✓ Şüpheli Alacaklar

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

✓ Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri

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

✓ Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

✓ Ertelenmiş Vergi

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 3) İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 4) DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

NOT 5) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 7) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

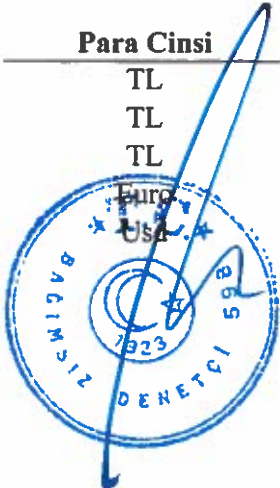
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
TL	642.111	367.382
USD	303.292	224.348
EURO		28.924
	945.403	620.654

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

Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2017
TL	9,00	15.01.2018	2.527
			2.527

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

Para Cinsi	Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2016
TL	7,66	26.01.2017	6.544.878
TL	8,48	02.01.2017	4.342.000
TL	0,01	02.01.2017	8.309
Euro	0,10	02.01.2017	28.937
Usd	0,50	02.01.2017	3.765.544
			14.689.668



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

NOT 8) FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2017	31.12.2016
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.465.639	1.105.410
TOPLAM	1.465.639	1.105.410

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

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

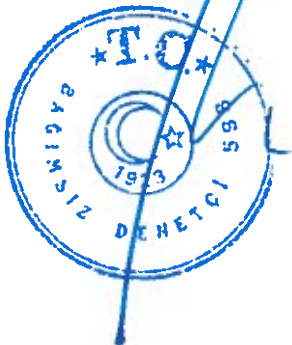
	31.12.2017	31.12.2016
Pay Senetleri	1.465.639	1.105.410
TOPLAM	1.465.639	1.105.410

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2017	31.12.2016
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	95.709	95.709
TOPLAM	95.709	95.709

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 9) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

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

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

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



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

NOT 10) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR/BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2016:Yoktur.)

NOT 11) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.236.511	5.717
İş Ortaklıklarından Alacaklar (Not 6)	27.319.503	3.282.074
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(580.462)	(73.814)
Şüpheli Diğer Alacaklar	220.485	32.604
Şüpheli Diğer Alacaklar Karş (-)	(220.485)	(32.604)
TOPLAM	27.975.552	3.213.977

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem başı Bakiyesi	32.604	31.772
Dönem içinde Ayrılan Karşılık	187.881	832
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	220.485	32.604

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	120.272	29.567
TOPLAM	120.272	29.567

	31.12.2017	31.12.2016
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Diğer Çeşitli Borçlar	44.728	136.080
Ortaklara Borçlar (Not 6)	667.654	77.614
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(99)	(1.376)
TOPLAM	712.283	212.318

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	787.992	785.632
TOPLAM	787.992	785.632



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

NOT 12) TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 13) STOKLAR

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

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

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

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

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



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

NOT 13) STOKLAR (Devamı)

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

Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar

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

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 6 adet konuttan oluşmaktadır. Bu 6 konut uygun lansman koşulları ile satın alınmış olup, kar amaçlı satışa sunulmuştur. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin %50'si satılmıştır.

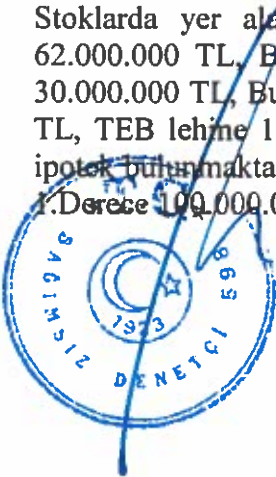
Diğer Stoklar

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

Stoklar üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 72.270.460 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2016: 72.270.460 TL).

1542 ada 14 parsel ve 1542 ada 23 ve 1542 ada 13 parsellerde inşa edilmiş bulunan atölye ve ofis bloklarında ve Kuyumcukent Avm'de bulunan satış yapılmayan bağımsız bölümleri üzerinde bulunan ipotek tutarları aşağıdaki gibidir:

Stoklarda yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1. Derece 62.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 2.000.000 TL, Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL, Burgan Bank lehine 30.000.000 TL, Türkiye Finans Bank lehine 20.000.000 TL, TEB lehine 1. Derece 4.500.000 TL ve Kuveyt Türk lehine 25.000.000 TL tutarın da ipotek bulunmaktadır. Ayrıca stoklarda yer alan 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Halkbank lehine 1. Derece 100.000.000.TL tutarında ipotek bulunmaktadır.



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

NOT 13) STOKLAR (Devamı)

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	56.263.461	70.574.249
Gökalp Sitesi		20.000
Eyüp Bahariye Sitesi	9.540.054	
TOPLAM	65.803.515	70.594.249

Borsa Kule Binası

Grup, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi'ndeki sahibi olduğu 1541.ada 1.parselde konumlu 4.265,53 m2'lik arsa üzerinde 2 bloktan oluşan A+ ofis projesinin proje geliştirme işlerini tamamlanarak 2014 yılının dördüncü çeyreği başından itibaren hafriyat ve iksa çalışmalarına başlamıştır. Proje 2 bloktan oluşmaktadır; 1. Blok: Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılan Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası'dır. 2. Blok; Grup'un ön satışa sunacağı 59 ofis, 2 mağaza ve 1 kafeterya bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule ismindeki binadır.

2.Blok olan ve tamamı şirkete ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı % 60 tamamlanmıştır.

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

Eyüp Bahariye Sitesi

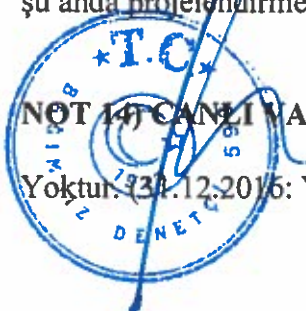
İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyükkartı İnşaat Mimarlık ve Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu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

Bahariye Sitesi projesi, bağlı ortaklığına ait olan Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilmektedir.

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

NOT 14) CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



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

NOT 15) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2017	31.12.2016
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	38.784	29.884
Verilen Avanslar	1.510.200	325.358
Taahhütlere Ödenen Avanslar	10.243.430	13.055.455
Avans Çek ve Senetleri	5.991.630	3.264.873
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(127.115)	(49.158)
TOPLAM	17.656.929	16.626.412

Avans çek ve senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2017	31.12.2016
0- 90 gün vadeli	2.205.472	1.183.461
91-360 gün arası vadeli	3.786.158	2.081.412
TOPLAM	5.991.630	3.264.873

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Avans Çek ve Senetleri	13.822.401	8.781.651
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(2.441.535)	(977.538)
TOPLAM	11.380.866	7.804.113

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

	31.12.2017	31.12.2016
1-2 yıl arası	5.010.492	2.775.213
2-3 yıl arası	5.759.481	2.775.213
3-4 yıl arası	2.483.178	2.132.962
4-5 yıl arası	569.250	1.098.263
TOPLAM	13.822.401	8.781.651

NOT 16) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



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

NOT 17) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	289.855	16.738
Diğer KDV	126.666	
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	13.083	992.239
Gelir Tahakkukları	45.799	168.867
İş Avansları	48.074	201.832
Personel Avansları	15.958	19.136
TOPLAM	539.435	1.398.812

NOT 18) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

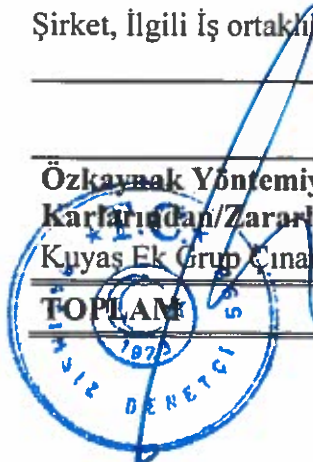
Özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı	42.500	42.500
Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı	40.000	40.000
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	27.500	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Kaybı (-)	(110.000)	(82.500)
TOPLAM	-	-

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

Şirket, ilgili iş ortaklıkları finansal tablolarda özkaynak yönetime göre muhasebeleştirilmiştir.

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların		
Karlarındaki/Zararlarından Paylar		
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	(27.500)	
TOPLAM	(27.500)	-



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

NOT 19) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Arazi ve Arsalar	39.014.290	39.014.290
Binalar	5.841.360	5.841.360
Taşıt Araç ve Gereçleri	307.582	307.582
Döşeme ve Demirbaşlar	1.045.604	909.795
Özel Maliyetler	22.529	11.328
Yapılmakta Olan Yatırımlar	237.081	
Binalar Amortismanı (-)	(467.308)	(350.481)
Taşıt Araç ve Gereçleri Amortismanı (-)	(152.619)	(91.103)
Döşeme ve Demirbaşlar Amortisman (-)	(700.259)	(553.878)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(3.334)	(195)
TOPLAM	45.144.926	45.088.698

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta Olan Yat.	Toplam
31.12.2016	39.014.290	5.841.360	307.582	909.795	11.329		46.084.356
Giriş				135.809	11.200	237.081	384.090
Çıkış							
31.12.2017	39.014.290	5.841.360	307.582	1.045.604	22.529	237.081	46.468.446
Birikmiş Amortismanlar							
31.12.2016	-	(350.481)	(91.103)	(553.878)	(195)	-	(995.657)
Giriş		(116.827)	(61.516)	(146.381)	(3.139)		(327.863)
Çıkış							
31.12.2017	-	(467.308)	(152.619)	(700.259)	(3.334)	-	(1.323.520)
31.12.2016 Net Defter Değeri	39.014.290	5.490.879	216.479	355.917	11.134	-	45.088.698
31.12.2017 Net Defter Değeri	39.014.290	5.374.052	154.963	345.345	19.195	237.081	45.144.926



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

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31.12.2015	39.014.290	5.841.360	248.000	801.213		45.904.863
Giriş			59.582	108.582	11.329	179.493
Çıkış						
31.12.2016	39.014.290	5.841.360	307.582	909.795	11.329	46.084.356
Birikmiş Amortismanlar						
31.12.2015	-	(233.654)	(39.517)	(428.210)		(701.381)
Giriş		(116.827)	(51.586)	(125.668)	(195)	(294.276)
Çıkış						
31.12.2016	-	(350.481)	(91.103)	(553.878)	(195)	(995.657)
31.12.2015 Net Defter Değeri	39.014.290	5.607.706	208.483	373.003		45.203.482
31.12.2016 Net Defter Değeri	39.014.290	5.490.879	216.479	355.917	11.134	45.088.698

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan yeniden değerlendirme raporlarına göre (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin ve 19.02.2014 tarihli Arazi ve Arasalar ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) oluşan 21.871.756 TL değer artışının TMS 12'ye göre hesaplanan vergi etkisi sonrasında oluşan net 17.497.405 TL değer artış fonu ilgili bölümler daha önce Grup tarafından işletildiği için TMS 16 ilkelerine göre Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler sınıfında Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları olarak raporlanmıştır.

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

	31.12.2017	31.12.2016
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 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Haklar	304.703	247.778
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	
Haklar İtfa Payı (-)	(166.558)	(103.824)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık İtfa Payı (-)	(3.546)	
TOPLAM	145.237	143.954

Cari dönemde 67.563 TL hak ve diğer maddi olmayan duran varlık satın alınmış, 66.279 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2016: 100.797 TL Satın Alım, 51.601 TL İtfa Payı,)

NOT 22) KISA VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2017	31.12.2016
Finansal Borçlar	9.150.000	32.084
TOPLAM	9.150.000	32.084

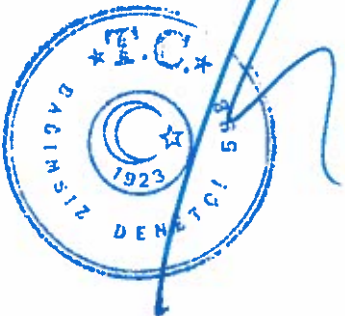
Kısa vadeli finansal borçlar rotatif kredilerden oluşmaktadır.

NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI

	31.12.2017	31.12.2016
Kısa Vadeli Finansal Borçlar		
Finansal Borçlar	77.296.356	41.956.917
Finansal Borçlar Faiz Tahakkukları	729.154	386.155
TOPLAM	78.025.510	42.343.072

Grup'un kredileri için verilen ipotek ve teminat tutarları Not 41'de açıklanmıştır.

Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık % 11,65 ile % 16,08 arasında, USD kredilere ilişkin faiz oranı %3,6'dır. (31.12.2016: %11,65 ile % 16,08)



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

NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI

Uzun ve kısa vadeli finansal borçların yıllara göre ödeme vadeleri aşağıda gösterilmiştir.

	31.12.2017	31.12.2016
1 Yıl	87.175.510	42.343.072
1-2 Yıl	25.766.642	48.178.069
2-3 Yıl	6.054.121	6.566.652
TOPLAM	118.996.273	97.087.793

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.12.2017	31.12.2016
İpotek	243.500.000	318.500.000
TOPLAM	243.500.000	318.500.000

NOT 24) DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 25) UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		
Finansal Borçlar	31.820.763	54.744.721
TOPLAM	31.820.763	54.744.721

NOT 26) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Personele Borçlar	9.333	-
TOPLAM	9.333	-

NOT 27) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



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

NOT 28) ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2017	31.12.2016
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	632.349	594.286
Alınan Sipariş Avanslar	445.000	
İlişkili Taraflardan Alınan Sip. Av. (Not 6)	4.240.000	
Alınan Senetli Avanslar	9.812.573	2.830.609
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(127.115)	(49.158)
TOPLAM	15.002.807	3.375.737

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avanslar	1.888.911	16.085.248
Alınan Senetli Avanslar	13.318.177	7.897.925
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(2.441.535)	(977.538)
TOPLAM	12.765.553	23.005.634

NOT 29) DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yük. Krş.		79.732
TOPLAM	-	79.732

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Kısa Vadeli Karşılıklar		
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar*	2.430.342	3.705.606
İzin Karşılığı	116.434	113.896
TOPLAM	2.546.776	3.819.502

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



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

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Karşılıklar		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Krş.	368.082	324.490
TOPLAM	368.082	324.490

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	31.12.2017	31.12.2016
İskonto oranı	% 6,01	% 6,01
Tahmin Edilen Kıdem Tazm. Hak Kazanma Oranı	% 90	% 90

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı Bakiyesi	324.490	238.719
Faiz Maliyeti (Not 48)	19.502	14.347
Hizmet Maliyeti (Not 48)	89.002	52.010
Aktüeryal Fark (Not 33-54)	11.562	22.081
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-) (Not 49)	(76.474)	(2.667)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	368.082	324.490

NOT 31) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



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

NOT 32) DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2017	31.12.2016
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.186.437	385.029
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	200.817	81.758
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Tak. Vergi ve Diğ. Yük.	564.370	
TOPLAM	2.951.624	466.787

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Ödenmiş Sermaye	31.12.2017	31.12.2016
Sermaye	27.218.798	27.218.798
TOPLAM	27.218.798	27.218.798

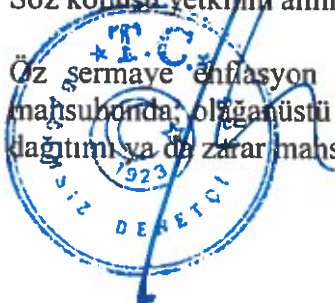
	31.12.2017		31.12.2016	
Ad-Soyad Unvan	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Diğer Ortaklar	%67,31	18.320.973	%69,88	19.019.138
Enver ÇEVİK	%32,69	8.897.825	%30,12	8.199.660
Tarihi Tutar	%100	27.218.798	%100	27.218.798

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

Grup, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı 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 artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda grup kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Öz sermaye 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.



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

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri Alınmış Paylar (-)

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31.12.2017	31.12.2016
Hisse Senedi İhraç Primleri	317.677	317.677
TOPLAM	317.677	317.677

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2017	31.12.2016
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	42.757.323	47.639.819
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay.	(102.183)	(92.934)
TOPLAM	42.655.140	47.546.885

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı Bakiyesi	47.546.885	47.564.550
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kay.	(11.562)	(22.081)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 54)	2.313	4.416
Geçmiş Yıllar Karlarına Sınıflama*	(4.882.496)	
Dönem Sonu Bakiyesi	42.655.140	47.546.885

*Önceki dönem finansal durum tablosunda Tamamlanmamış Stoklarda yer alan Borsa Kule 1. Blok Ofis Binası/Borsa İstanbul A.Ş. satılmıştır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme art/azl sınıflanan değerlendirme artışları 1.blok satılması sebebiyle arsa payına ortantılanan 4.882.496 TL gerçeğe uygun değer artışı geçmiş yıllar karında sınıflanmıştır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



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

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2017	31.12.2016
Yasal Yedekler	1.370.632	1.308.930
TOPLAM	1.370.632	1.308.930

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımında, SPK muhasebe uygulamaları sonucunda bulunan tutarlar ile yasal kayıtlardaki tutarlardan hangisi düşük ise onun esas alınması gerekmektedir. Ayrıca, Kar dağıtımı için, öncelikle Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri uyarınca yasalardan yedek akçe ayrılması, SPK net dağıtılabilir kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilir kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasalardan karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabilir tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31.12.2017	31.12.2016
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	555.319
Geçmiş Yıllar Karları	16.459.672	13.623.415
TOPLAM	18.177.093	14.178.734

	31.12.2017	31.12.2016
Net Dönem Karı/Zararı	(14.427.879)	266.311

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.



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

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31.12.2017	31.12.2016
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
1 Ocak Bakiyesi		
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)	155.580	
TOPLAM	155.580	-

Grup'un yasal defter kayıtlarında 2017 yılı zararı 6.120.278 TL'dir. (01.01.-31.12.2016: 1.084.347 TL kar.)

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

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 35) ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 36) ŞEREFIYE

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 37) MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 38) KİRALAMA İŞLEMLERİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 39) İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



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

NOT 40) VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 41) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2017	31.12.2016
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	283.609.902	288.128.816
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	25.000.000	
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30.000.000	
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
TOPLAM	338.609.902	288.128.816
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	75.467.041	90.837.335
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	%448	%317

Verilen Teminat Mektupları

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle verilen teminatlar aşağıda yer alan kuruluşlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır:

İlgili Kurum	Banka	31.12.2017	31.12.2016
Borsa İstanbul A.Ş.	Denizbank	6.018.000	7.038.000
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank	12.147.500	10.072.500
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Denizbank	383.850	383.850
İgdaş	Bankasya	559.300	559.300
İski	Bankasya	201.366	233.666
Bedaş	Denizbank	15.000	51.000
14. İcra Müdürlüğü	Denizbank	290.500	290.500
Küçükçekmece 3. İcra müdürlüğü	Denizbank	117.000	
İski	Denizbank	32.300	
Borsa İstanbul A.Ş.	T.Finans Katılım Bankası	1.700.000	
TOPLAM		21.464.816	18.628.816

NOT 41) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Pasifte Yer Almayan Taahhütlerin Toplam Tutarı

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, pasifte yer almayan taahhütlerin toplamı 338.609.902 TL'dir.

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

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, ortaklar lehine sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği kefalet bulunmamaktadır. (31.12.2016: Yoktur TL)

Alınan Teminatlar

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 13.280.510 TL teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2016: 15.907.550 TL.)

Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar

Grup'un 31.12.2017 tarihi itibarıyla, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği 21.464.816 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2016: 18.628.816 TL tutarında teminat mektubu)

NOT 42) TAAHHÜTLER

Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır.

Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır.

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 43) BORÇLANMA MALİYETLERİ

Grup 2017 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13’de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir. (Grup 2016 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13’de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir.)

NOT 44) HASILAT

Satışlar	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Ofis Satış Gelirleri	306.949	3.798.090
Atölye Satış Gelirleri	13.624.300	18.039.768
Kira Gelirleri	485.512	492.310
Borsa Kule Bloklar Satış Gelirleri	16.833.867	
Palmiye Sitesi Satış Gelirleri	2.772.277	
Ofis Blk. İşletme Gelirleri		198.980
Diğer Gelirler	131.780	
TOPLAM	34.154.685	22.529.148

Diğer İndirimler (-)	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Satıştan İadeler (-)	(15.500)	(252.323)
TOPLAM	(15.500)	(252.323)

HASILAT TOPLAM	34.139.185	22.276.825
-----------------------	-------------------	-------------------

NOT 45) SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışların Maliyeti (-)	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Ofis Satış Maliyeti (-)	(342.596)	(1.118.536)
Atölye Satış Maliyeti (-)	(3.231.074)	(4.866.229)
Palmiye Sitesi Satış Maliyeti (-)	(3.633.000)	
Borsa Kule Satış Maliyeti (-)	(17.547.000)	
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(60.528)	
TOPLAM	(24.814.198)	(5.984.765)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

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

NOT 46) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİ HASILATI VE MALİYETİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

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

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.814.595)	(7.895.287)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(881.444)	(1.736.780)
TOPLAM	(10.696.039)	(9.632.067)

NOT 48) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır;

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(6.307.597)	(4.070.566)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(33.326)	(63.484)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(49.702)	(18.080)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(726.211)	(572.145)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(61.911)	(34.099)
Temizlik Giderleri (-)	(29.049)	(5.880)
Banka Giderleri (-)	(31.962)	(36.174)
Amortisman Giderleri (-)	(394.141)	(345.877)
Sigorta Giderleri (-)	(60.866)	(24.435)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(108.504)	(180.253)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(778.318)	(1.211.211)
Aidat Giderleri (-)	(546.722)	(921.336)
Dava, Noter Giderleri (-)	(51.878)	(82.792)
Temsili İkrâm Giderleri (-)	(169.776)	
Kira Giderleri (-)	(174.138)	
Taşıt Giderleri (-)	(160.827)	
Diğer Giderler (-)	(129.667)	(328.955)
TOPLAM	(9.814.595)	(7.895.287)



Amortisman Giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 48) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

Pazarlama Satış Dağıtım Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır:

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		
Satış Komisyonları (-)	(160.534)	
Reklam Giderleri (-)	(706.752)	(1.736.780)
Fuar Giderleri (-)	(14.158)	
TOPLAM	(881.444)	(1.736.780)

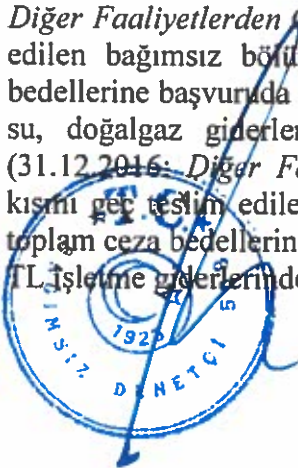
NOT 49) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.777.032	229.038
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	2.967.019	2.016.596
TOPLAM	4.744.051	2.245.634

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 1.999.704 TL'si elektrik, su, doğalgaz yansıtma gelirlerinden, 208.779 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 758.536 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır. (31.12.2016: Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 1.750.609 TL'si işletme gelirlerinden, 189.120 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 76.867 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır.)

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Karşılık Giderleri (-)	(187.881)	(484.029)
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar(-)	(2.377.411)	(1.999.679)
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	(500.910)	
TOPLAM	(3.066.202)	(2.483.708)

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 230.312 TL kısmı geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine başvuruda bulunan kat maliklerine yapılan ödemelerden ve 1.999.997 TL elektrik, su, doğalgaz giderlerinden ve 147.102 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır. (31.12.2016: Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 226.371 TL kısmı geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine başvuruda bulunan kat maliklerine yapılan ödemelerden ve 1.705.633 TL işletme giderlerinden ve 67.675 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.)



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

NOT 50) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 51) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Kambiyo Karları	19.095.144	16.105.231
Finansal Varlık Değer Artışı	1.344.705	984.476
Ertelenmiş Finansman Geliri	4.583.202	1.400.880
Faiz Gelirleri	357.238	625.749
TOPLAM	25.380.289	19.116.336

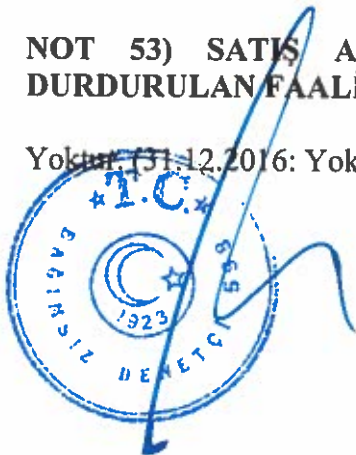
Finansman Giderleri (-)	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Kambiyo Zararları (-)	(21.337.620)	(17.630.726)
Finansal Varlık Değer Azalışları (-)	(984.476)	(690.186)
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(6.964.721)	(2.070.352)
Kısa Vadeli Borç. Giderleri (-)	(11.204.013)	(5.042.487)
TOPLAM	(40.490.830)	(25.433.751)

NOT 52) DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıf.mayacaklar	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Tanım. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay	(11.562)	(22.081)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	2.313	4.416
TOPLAM	(9.249)	(17.665)

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

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 54) GELİR VERGİLERİ

Grup, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup’un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

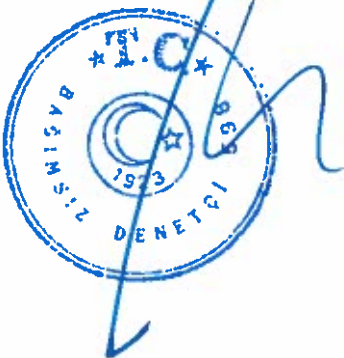
2017 yılında uygulanan vergi oranı %20’dir (2016: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2017 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden % 20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2016: %20).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi 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.

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	9.017.495	10.569.377
TOPLAM	9.017.495	10.569.377



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

NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Vergi Geliri/Gideri	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Cari Kur. Vergisi Gideri (-)		(79.732)
Ert. Vergi Geliri / Gideri (-)	328.945	241.539
TOPLAM	328.945	161.807

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif 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 arsa ve bina gerçeğe uygun değer farkı, ertelenmiş finansman gideri/geliri, şüpheli alacak karşılığı ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
<u>Ertelenmiş Vergi Aktifi</u>				
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılığı Farkı	484.516	96.903	438.386	87.677
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.801.413	360.283	1.801.413	360.283
Ertelenmiş Finansman Gideri	5.928.969	1.185.794	1.957.222	391.444
Kredi Faiz Tahakkukları	729.154	145.831	386.155	77.231
Yabancı Para Değerlemesi	883.593	176.719		
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.527	905		
Diğer Giderler	503	101		
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	2.735.455	547.091	4.474.503	894.901
	12.568.130	2.513.627	9.057.679	1.811.536
<u>Ertelenmiş Vergi Pasifi</u>				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları	1.344.705	268.941	984.476	196.895
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	53.446.653	10.689.331	59.549.773	11.909.955
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	185.503	37.101	185.503	37.101
Ertelenmiş Finansman Geliri	2.625.980	525.196	1.035.752	207.150
Yabancı Para Değerlemesi			2.875	575
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	52.757	10.552	146.187	29.237
	57.655.598	11.531.121	61.904.566	12.380.913
Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net	(45.087.468)	(9.017.495)	(52.846.887)	(10.569.377)

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

NOT 54) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

	31.12.2017	31.12.2016
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(10.569.377)	(10.815.332)
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	328.945	241.539
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi (Not 52)	2.313	4.416
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	1.220.624	
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(9.017.495)	(10.569.377)

NOT 55) DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 56) PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01 31.12.2017	01.01 31.12.2016
Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	(14.427.879)	266.311
Hisse Başına Kazanç (TL)	-	0,0098
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	(14.427.879)	266.311
Hisse Başına Kazanç (TL)	-	0,0098

NOT 57) PAY BAZLI ÖDEMELER

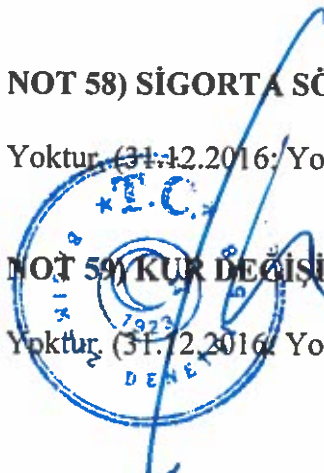
Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 58) SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 59) KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)



NOT 60) YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2016: Yoktur.)

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı Not: 22, 23,25'de açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not:33'te açıklanan çıkarılmış sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2015 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam Borçlar	165.350.704	140.598.638
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(953.618)	(15.320.647)
Net Borç	164.397.086	125.277.991
Toplam Öz Sermaye	75.467.041	90.837.335
Toplam Sermaye	239.864.127	216.115.326
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%69	%58

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Grup'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetilmektedir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski (Devamı)

31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		31.12.2017	31.12.2016
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık.	2.471	14.689.668
	Satılmaya hazır finansal varlıklar		
Finansal yükümlülükler		118.996.273	97.087.793

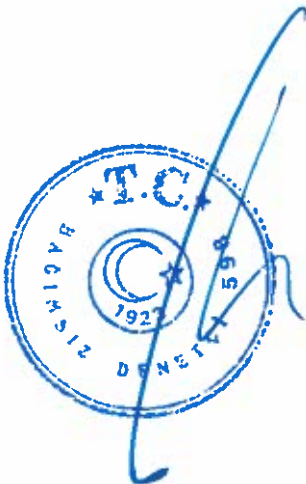
31 Aralık 2017 tarihinde Türk Lirası para birimi cinsinden olan faiz %10 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 1.145.712 TL (31.12.2016: 925.652 TL) daha düşük/yüksek olacaktı. Söz konusu faiz oranı değişiminin kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara etkisi olmayacaktı. Diğer taraftan finansal riskten koruma nedeniyle vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi kar 1.145.712 TL (31.12.2016: 925.652 TL) daha yüksek/düşük olacaktı.

Fiyat Riski

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

Kur Riski

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



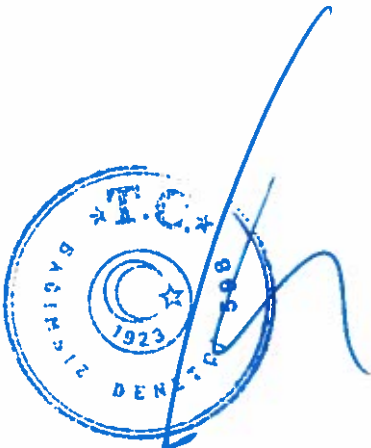
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)****Kur Riski (Devamı)**

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle yabancı para varlık ve orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU						
	31.12.2017			31.12.2016		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	1.980.255	525.002		12.213.838	3.371.944	93.612
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes.dahil)	303.514	80.467		4.047.940	1.133.797	15.602
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	1.531	406		1.819	517	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.285.300	605.875		16.263.597	4.506.258	109.214
5. Ticari Alacaklar	30.431.337	7.955.790	93.654	26.440.450	7.414.470	93.654
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	30.431.337	7.955.790	93.654	26.440.450	7.414.470	93.654
9. Toplam Varlıklar (4+8)	32.716.637	8.561.665	93.654	42.704.047	11.920.728	202.868
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler	26.951.346	7.145.297		14.129.963	4.015.107	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler						
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	26.951.346	7.145.297		14.129.963	4.015.107	
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler	6.938.773	1.839.596		31.619.635	8.984.893	
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	14.404.775	4.341.503				
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	21.343.548	6.181.099		31.619.635	8.984.893	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	48.294.894	13.326.396		45.749.598	13.000.000	
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)						
19a. Aktif Karakterli finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
19b. Pasif Karakterli finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(15.578.257)	(4.764.731)	93.654	(3.045.551)	(1.079.272)	202.868
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(15.579.788)	(4.765.137)	93.654	(3.047.370)	(1.079.789)	202.868



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2017				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.600.115)	1.600.115		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.600.115)	1.600.115		
EURO'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	42.289	(42.289)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	42.289	(42.289)		
TOPLAM:	(1.557.826)	1.557.826		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2016				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(379.817)	379.817		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(379.817)	379.817		
EURO'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	75.262	(75.262)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	75.262	(75.262)		
TOPLAM :	(304.555)	304.555		



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)****Kredi Riski**

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2017	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		28.895.197	26.324.484	1.356.783	2.471
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		28.895.197	26.324.484	1.356.783	2.471
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri		-			
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.445.579			
- Değer düşüklüğü (-)		(2.445.579)			
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

31.12.2016	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	81.641	28.871.565	3.208.260	35.284	14.689.668
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	81.641	28.871.565	3.208.260	35.284	14.689.668
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.870.873		32.604	
- Değer düşüklüğü (-)		(2.870.873)		(32.604)	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi Riski (Devamı)**

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi risklerinin açıklanmasında, finansal araç sınıflarından “Alacaklar” dışında kalanlarda kredi riski bulunmadığından diğer finansal araç sınıflarına ilişkin sütunlar kaldırılmıştır. Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.(31.12.2016: Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi risklerinin açıklanmasında, finansal araç sınıflarından “Alacaklar” dışında kalanlarda kredi riski bulunmadığından diğer finansal araç sınıflarına ilişkin sütunlar kaldırılmıştır. Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.)

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.(31 Aralık 2016 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.)

Likidite Riski

Likidite riski, Grup’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31.12.2017 tarihi itibariyle likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yılden Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	118.996.273	118.996.273	38.377.929	55.982.030	24.636.314	
Beklenen Vadeler	<i>Defter Değeri</i>	<i>Beklenen Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yılden Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	2.192.486	2.192.486	2.192.486			
Diğer Borçlar	1.500.275	1.500.275	1.500.275			
Ertelenmiş Gelirler	27.768.360	27.768.360	12.130.740	2.872.067	12.765.553	
Diğer Yükümlülükler	2.951.624	2.951.624	2.951.624			
Kısa Uzun Vadeli Karşılıklar	2.914.858	2.914.858	2.546.776		368.082	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.017.495	9.017.495	9.017.495			

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 61) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Likidite Riski (Devamı)**

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

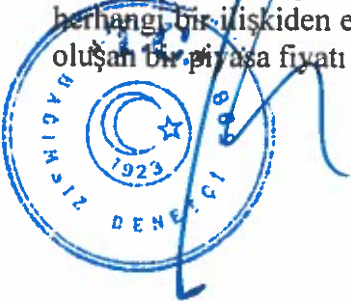
<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yılden Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	97.119.877	97.119.877	9.768.440	32.606.716	54.744.721	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	839.552	839.552	839.552			
Diğer Borçlar	997.950	997.950	212.318		785.632	
Ertelenmiş Gelirler	26.381.371	26.381.371	998.969	2.376.768	23.005.634	
Diğer Yükümlülükler	466.787	466.787	466.787			
Kısa/Uzun Vadeli Karşılıklar	4.143.992	4.143.992	3.819.502		324.490	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10.569.377	10.569.377	10.569.377			

NOT 62) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Finansal Araçlar****Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması;**

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri;

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



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

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmininde piyasa verilerinin yorumlanmasında takdir kullanılır. Sonuç olarak, burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir. Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değeri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar;

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Kasa ve banka ve banka mevduatları dahil, maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Menkul kıymet yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri finansal durum tablosutarihindeki piyasa fiyatları esas alınarak tahmin edilmiştir. İşletme kaynaklı krediler ve alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

Ticari alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

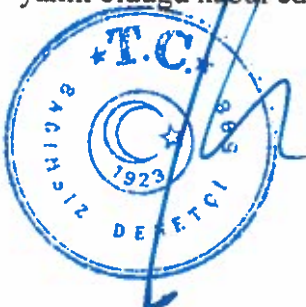
Finansal Yükümlülükler;

Parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilir.



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,

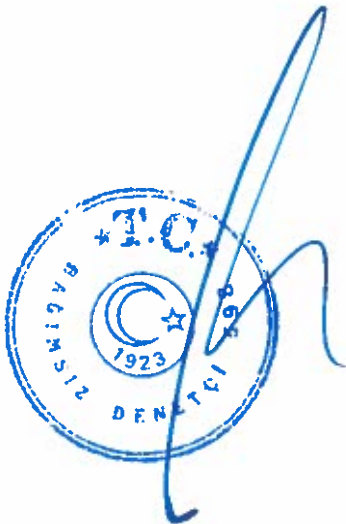
Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

31.12.2017			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	2.471		

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

NOT 63) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Şirket 05.02.2018 tarihinde sermayesi 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanının aynı kalarak 2017 yılında sora eren sürenin, 2018-2022 yılları olarak uzatılmasına ve buna istinaden Ana sözleşme "Şirket Sermayesi" başlıklı 6'ncı maddesinin tadil edilerek Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca da uygun görülen değişikliğin tescil ve ilan edilmesi hususlarında gerekli işlemlerin yapılmasına kararı alınmıştır.



NOT 64) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif Değerler Üzerindeki İpotek Tutarları;

31.12.2017 tarihi itibarıyla Grup'un Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıkları üzerinde;

Stoklarda ve Arazi ve Arasalar gruplarında yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1. Derece 62.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 2.000.000 TL, Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL, Burgan Bank lehine 30.000.000 TL ve Türkiye Finans Bank lehine 20.000.000 TL, Kuveyt Türk lehine 25.000.000 TL, Türkiye Ekonomi Bankası lehine 4.500.000 TL, Yenibosna Vergi Dairesi lehine 3.000.000 TL tutarın da ipotek bulunmaktadır. Ayrıca stoklarda yer alan 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Halkbank lehine 1.Derece 100.000.000.TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31.12.2016 tarihi itibarıyla Grup' Stok, Arazi ve Arasalar gruplarında sınıflanmış duran varlıkları üzerinde;

Stoklarda ve Arazi ve Arasalar gruplarında yer alan bağımsız taşınmazların üzerinde Anadolu bank Lehine 1. Derece 67.000.000 TL, Bank Asya Lehine 1. Derece 2.000.000 TL, Finansbank lehine 1. Derece 7.500.000 TL, Halkbank lehine 1. Derece 30.000.000 TL, Burgan Bank lehine 43.000.000 TL ve Türkiye Finans Bank lehine 20.000.000 TL tutarın da ipotek bulunmaktadır. Ayrıca stoklarda yer alan 1541 Ada 1 Parsel üzerinde Halkbank lehine 1.Derece 100.000.000.TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Aktif Değerler Üzerindeki Toplam Sigorta Tutarı:

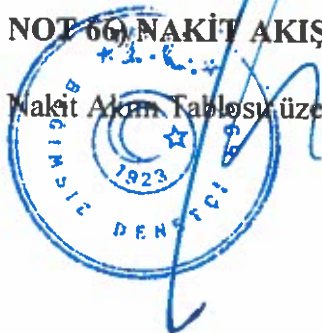
Aktif değerler üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 74.494.540 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 65) TMS'YE İLK GEÇİŞ

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

NOT 66) NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit Akış Tablosu üzerinden ilgili dipnotlara referans verilmiştir.



NOT 67) ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynaklar Değişim Tablosu üzerinden ilgili dipnotlara referans verilmiştir.

