

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

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

(01.01.2018- 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ)

2018 YILLIK FAALİYET RAPORU

KUJYAS
GAYRİMENKUL



İÇİNDEKİLER

Başkan'ın Mesajı

Vizyon – Misyon –Değerlerimiz ve Hedeflerimiz

A- Genel Bilgiler

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

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

C- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

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

E- Finansal Durum

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

F- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

G- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgilendirme Formu (KYBF)

H- Bağımsız Denetim Raporu

İ- Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu



BAŞKAN'IN MESAJI

Kıymetli Paydaşlar;

30. yılımızı gururla kutladığımız 2018 senesini geride bırakırken kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefiyle 27.218.798,16 TL olan sermayemiz 2018 yılında %100 bedelli artırım ile 54.437.596,32 TL'ye çıkartılmıştır.

İstanbul'un önemli ilçelerinden Eyüpsultan'da 20.800 m2 arazi üzerinde gerçekleştirmekte olduğumuz Baharyaka Eyüpsultan projemiz için 18.12.2018 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, satışa esas 351 daireden 47'sinin satışı tamamlanmıştır.

İlk bloğunu Kasım 2017'de Borsa İstanbul'a teslim etmiş olduğumuz ticari projemizin 2. Bloğu olan "Borsa Kule" için yeni emsal durumuna göre inşaat ve yapı ruhsatı 03.01.2019 tarihinde alınarak kaba inşaatın %60'ı tamamlanmış, 91 bağımsız bölümün satışları devam etmektedir.

Anadolu Yakası'ndaki projelerimiz Akalın, Hatipoğlu ve Palmiye'nin inşaat çalışmaları tamamlanmış, daireler sahiplerine teslim edilmiş ve satışları da %60 oranında gerçekleştirilmiştir.

Tüm bu çalışmalar kapsamında 2018 senesinde bütün projelerimizden 80.545.603 TL'lik satış gerçekleştirilmiştir.

2016 yılında kurduğumuz Kuyaş Yönetim firmamız 2018 yılında da önemli markalara yönetim ve danışmanlık hizmeti vermeye devam ederken, 2018'in son çeyreğinde sadece teknik bakım onarım hizmeti vermeye de başlamıştır. Keleşoğlu, Sur Yapı, Nef, Babacan, Medikal Park bugün hizmet verdiğimiz önemli markalar arasındadır.

Gayrimenkul geliştirmeye yakın alanlarda yeni şirketler kurma hedefimiz çerçevesinde kurduğumuz Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'den sonra " KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL SATIŞ PAZARLAMA A.Ş. ve KUYUMCUKENT ENERJİ A.Ş." şirketlerinin de kurulmasını planlamaktayız. Bu planlamaları yaparken hedefimiz bugün gayrimenkul geliştirme şirketi olarak faaliyetlerini sürdüren şirketimizi 10 yıl içinde farklı sektörlerde de şirketler kuran, geliştiren, halka açan veya satan bir grup şirketi / holding haline getirmektir.

Hedeflerimizi yerine getirmek için en büyük gücümüz bu yolda siz değerli ortaklarımızla birlik ve beraberlik içerisinde yürümemizdir.

Saygılarımla,
Sait Erdal METİNER



VİZYON – MİSYON- DEĞERLERİMİZ VE HEDEFLERİMİZ

Şirketin Vizyonu;

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

Şirketin Misyonu;

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

Değerlerimiz;

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

Hedeflerimiz;

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



A. Genel Bilgiler

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2018** ile **31.12.2018** dönemini kapsamaktadır.

2.Ortaklıkla İlgili Bilgiler

Ortaklığın Unvanı	: KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Kuruluş Tarihi	: 19.10.2005
Ticaret Sicil No	: 568143
Mersis No	: 0601041781700016
Vergi Dairesi	: YENİBOSNA
Vergi Sicil No	: 601 041 7817
Merkez Adresi	: İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sokak No:4 C-1 Blok 11. Kat D.326 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL
Telefon No	: (0212) 603 32 00 : (0850) 640 0 400
Faks No	: (0212) 603 32 04
İnternet Adresi	: www.kuyas.com.tr
E-Posta Adresi	: info@kuyas.com.tr



3. Ortaklık Yapısı Ve Sermaye Dağılımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 100.000.000,00 TL
Çıkarılmış Sermaye: 54.437.596,32 TL

Şirketimiz %100'ü halka açık olup, 54.437.596,32 TL'yi temsil eden payların %99,43'lük kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

31.12.2018 tarihi itibarıyla ;

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

Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayede Payı (TL)	Sermayede Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Burak YAKIN	2.800.000,00	5,14	5,14
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	2.748.700,00	5,05	5,05
Diğer	48.888.896,32	89,81	89,81
TOPLAM	54.437.596,32	100,00	100,00

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

a- Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri – Özgeçmişleri - Bağımsızlık Beyanları – Yönetim Kurulu Yapısı – Faaliyet Esasları ve Yönetim Kurulunda Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Sait Erdal METİNER	Başkan	30.03.2016	30.03.2019
Reşat ÇALIŞKAN	Başkan Vekili	30.03.2016	30.03.2019
Memet Tayran DEMİR	Murahhas Üye	30.03.2016	30.03.2019
Murat ÖZKÖK	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak YAKIN	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Erol KOCA	Üye	29.03.2017	30.03.2019
Bülent BALKAN	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019
Faik CECELİ	Bağımsız Üye	* 29.03.2018	30.03.2019
İlhami YAZICI	Bağımsız Üye	* 12.12.2018	30.03.2019

* 2018 yılı Genel Kurul tarihi sonrası görevinden istifa eden üyelerin yerine Yönetim Kurulu'nca ataması yapılan üyelerin atanma tarihleri.



Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Mesleği	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Sait Erdal METİNER	Başkan	Kuyumcu	KUYAŞ Yönetim A.Ş. YK Başkanı
Reşat ÇALIŞKAN	Başkan Vekili	Kuyumcu	Bağlı Ortaklıklar YK Başkanı
Memet Tayran DEMİR	Murahhas Üye	Bankacı	Bağlı Ortaklıklar YK Üyesi
Murat ÖZKÖK	Üye	Kuyumcu	YK Başkan ve Üyesi
Burak YAKIN	Üye	Kuyumcu	Genel Müdür
Erol KOCA	Üye	Kuyumcu	Genel Müdür
Bülent BALKAN	Bağımsız Üye	Avukat	Danışmanlık
Faik CECELİ	Bağımsız Üye	Denetçi	Sorumlu Ortak Denetçi
İlhami YAZICI	Bağımsız Üye	Üst Düzey Yönetici	İş Adamı

Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri

Sait Erdal METİNER

(Yönetim Kurulu Başkanı)

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

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

Reşat ÇALIŞKAN

(Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

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

Aynı zamanda Şirketimiz bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanı'dır.



Memet Tayran DEMİR
(Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi)

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

Aynı zamanda Şirketimiz bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu üyesidir.

Murat ÖZKÖK
(Yönetim Kurulu Üyesi)

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

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

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

Burak YAKIN
(Yönetim Kurulu Üyesi)

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

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



Erol KOCA
(Yönetim Kurulu Üyesi)

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

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

Ayrıca evli ve 2 çocuk babasıdır.

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

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

1987 yılında İktisat Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak başladığı iş yaşamına Genel Müdürlük Krediler Yöneticiliği ve şubelerde yöneticilik görevleri ile devam etti. 1997’de denetim ve operasyon sorumluluğunu üstlendiği Mepaş Medya Pazarlama A.Ş.’de Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 1998-2002 tarihleri arasında Tekstil Bankta yönetim kuruluna bağlı olarak Teftiş Kurulunu yönetti. İç denetim, Bankacılık, Hukuk, Suiistimallerin engellenmesi ve Etik konularında eğitimler vermekte, danışmanlık yapmaktadır. CİCP unvanına sahiptir. Türk Bankacılığında Kurumsal Yönetimin Krizlerin Çözümüne Etkileri (Lambert Academic Publishing 2018), Bankacılık Etiği (Nobel Akademik Yayıncılık 2017)

Meslek Etiği Kavramları (Adalet Yayınevi Ankara 2014) adlı kitapta “Bankacılık Etiği” bölümünü, Kamu Görevlileri Etik Kurulu için, “Etik Kültürün Kurumlarda Geliştirilmesinde İş Etiği ve Kamu Etiği İlişkisi” adlı teknik raporu yazmıştır. (2017) Ulusal ve uluslar arası dergi ve yayınlarda bir çok makalesi ve kitap içi bölümü yayınlanmıştır.

Faik CECELİ
(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1965 yılında Ankara’da doğdu. 1986 yılında A.Ü S.B.F.nden mezun oldu ve aynı yıl Maliye Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başladı. 1989-1996 yıllarında Maliye Müfettişi, 1996-1997 yıllarında Milli Emlak Genel Müdürlüğünde Daire Başkanı, 1997-2000 yıllarında Maliye Baş Müfettişi, 2000-2003 yıllarında Gelirler Genel Müdürlüğünde Daire Başkanı, 2003-2004 yıllarında Milli Emlak Genel Müdürü, 2004-2007 yıllarında Devlet Malzemesi Ofisi Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkanı,



2008-2014 yıllarında Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Üyesi, 2014-2015 yıllarında Devlet Denetleme Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. 04.05.2015 tarihinde bu görevinden emekli oldu ve halen BDM Bağımsız Denetim A.Ş.nde sorumlu ortak denetçi olarak çalışmaktadır. Ayrıca Ocak 2017 tarihinden itibaren Ankara YMM Odası Bağımsız Denetim Komisyon Üyesi olarak görev yapmaktadır.

İlhami YAZICI **(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**

1969 Çayeli/RİZE doğumlu olan İlhami YAZICI Eyüp Ebusut Ortaöğretimini yarıda bırakarak 1981 yılında Kapalı Çarşıda iş hayatına başlamıştır. 1991- 2004 yılları arasında Özen Kuyumculukta ortak olarak çalışmıştır. 2004 yılında İlhami Yazıcı isimli firmasını, daha sonra da 2006 itibariyle Yazıcı Sarraf ve Kuyumculuğu kurmuş ve halen devam etmektedir. Devamında Yazıcı Altın Döviz A.Ş., YSD Döviz A.Ş., Hizmet Döviz ve Altın A.Ş., Dem Döviz Altın A.Ş., Erkan Döviz Altın Tic. A.Ş., Altinyaz Kuyukculuk San.Tic. A.Ş.,YSK Altın Saray Kuyumculuk, HGY Gayrimenkul Yapı Ltd. ,Eyen Sultan A.Ş. ,YGY Gayrimenkul Yapı, Limon Döviz A.Ş gibi İlhami Yazıcı firmaları mevcuttur. İlhami YAZICI evli ve 4 çocuk babasıdır.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

- a)** Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların Yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- b)** Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c)** Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,
- d)** Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e)** Ekte yer alan özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri, gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f)** Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibariyle tam zamanlı olarak çalışmadığımı,



g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,beyan ederim.

Saygılarımla,

Bülent BALKAN (imzalı)

Faik CECELİ (imzalı)

Mesut ADAN (imzalı)

İlhami YAZICI (imzalı)

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

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

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

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

Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için hedef oran belirlenmemiştir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Şirkette Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür aynı kişi değildir.



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

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

01.01.2018 - 31.12.2018 dönemi içerisinde Yönetim Kurulu toplantı sayısı 36 olarak gerçekleşmiştir. Toplantı tarihleri ve gündem en az bir gün önceden üyelere , mail yoluyla bildirilmektedir. İletişim Yönetim Kurulu sekreteryası tarafından gerçekleştirilmektedir.

İlgili dönemde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri bulunmamaktadır. Şirketimizin 2018 yılı önemli nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yıl içinde alınan tüm kararlarda bağımsız üyeler dahil hiçbir üye olumsuz oy kullanmamıştır.

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

Yönetim Kurulunda Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

Yönetim Kurulu Bağımsız Üyelerimiz Osman BALCI ve Caner BOYACI 28.03.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul sonrası kendi istekleri ile görevlerinden ayrılmışlardır. Görevlerinden ayrılan Yönetim Kurulu üyelerinin yerine, Yönetim Kurulu'nun 29.03.2018 tarih ve 9 sayılı kararı ile ilk Genel Kurul toplantısında onaylanmak üzere Faik CECELİ ve Mesut ADAN'ın ataması yapılmıştır.

Konu ile ilgili KAP açıklaması 29.03.2018 tarihinde yapılmış olup, yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

**** Yönetim Kuru Bağımsız Üyesi Sayın Mesut ADAN 28.09.2018 tarihi itibarıyla görevinden istifa etmiş ve yerine Yönetim Kurulu'nun 12.12.2018 tarih ve 36/A sayılı kararı ile ilk Genel Kurul toplantısında onaylanmak üzere İlhami YAZICI'nın ataması yapılmıştır.**

Konu ile ilgili KAP açıklaması 12.12.2018 tarihinde yapılmış olup, yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.



b- Komitelerimiz - Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri - Çalışma Esasları ve Komitelerimizde Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	Faik CECELİ	Bağımsız Üye
Üye	İlhami YAZICI	Bağımsız Üye
Üye	Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

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

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

1. KURULUŞ

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

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

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

2. AMAÇ

Şirketin kurumsal yönetim politikaları için önerilerini sunmak, kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesini artırmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleri konusundaki mevzuatı ile uluslararası sermaye piyasalarında genel kabul görmüş kurumsal yönetim ilkelerinin etkin bir şekilde takibi ve uygulanabilir nitelikte olanlarının tatbiki konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmek;



Şirketin Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ile eğitilmesi ve Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esaslarının belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak amacıyla kurulmuştur.

3. KOMİTENİN YAPISI

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

4. KOMİTE TOPANTILARI VE RAPORLAMA

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



5. GÖREV VE SORUMLUKLAR

Komite;

- Şirkette, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre uygulanması gereken, kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.
- Kamuya açıklanacak “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu”nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri konusundaki gelişmeleri takip etmek, bunların Şirket yönetimi üzerinde etkisini araştırmak ve gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu’na öneride bulunmak.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulamalarının şirket çalışanları tarafından anlaşılmasını, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı durumlarda, Yönetim Kurulu’na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu’na sunmak ile sorumludur.
- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar.
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar.

6. YÜRÜRLÜK



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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Faik CECELİ	Bağımsız Üye
Üye	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	İlhami YAZICI	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran DEMİR	Murahhas Üye
Üye	Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

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

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

1. KURULUŞ

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

2. AMAÇ

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

3. KOMİTENİN YAPISI

a) Komite, şirket Ana Sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.

b) Komite, en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilerde komiteye üye olabilir.



- c) Komitede, şirketin İcra Başkanı / Genel Müdürü görev alamaz.
- d) Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.
- e) Komite, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- f) Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır.

4. KOMİTE TOPANTILARI VE RAPORLAMA

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

5. GÖREV VE SORUMLUKLAR

Komite;

- Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla uyarılarda bulunmak.
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılmak, modelleri düzenli olarak gözden geçirmek, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapmak.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek.



- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek risk unsurlarının etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak.
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirket kurumsal yapısına entegre edilmesini ve etkinliğini takip etmek.
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince risk unsurlarının uygun kontroller gözetilerek ölçülmesi, raporlanması ve karar mekanizmalarında kullanılması konularında çalışmalar yapmak.
- Çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirmek ve gerekiyor ise değişiklik önerilerinin onaylanması için Yönetim Kurulu'na sunmak.

6. YÜRÜRLÜK

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

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Faik CECELİ	Bağımsız Üye
Üye	İlhami YAZICI	Bağımsız Üye

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

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

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

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir. Denetim Komitesi yıl içerisinde 7 kez toplanmış ve toplantı gündem, tutanak ve ekleri Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.



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

1. KURULUŞ

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

2. AMAÇ

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

3. KOMİTENİN YAPISI

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

4. KOMİTE TOPLANTILARI VE RAPORLAMA



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

5. GÖREV VE SORUMLUKLAR

a) Mali Tablolar ve Duyurular

- Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloları gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Şirketin mali tablolarının hazırlanmasını önemli ölçüde etkileyecek; muhasebe politikalarında, iç kontrol sisteminde ve mevzuatta meydana gelen değişiklikleri Yönetim Kurulu'na raporlar.



- Komite, önemli muhasebe ve raporlama konuları ile hukuki sorunları gözden geçirir ve bunların mali tablolar üzerindeki etkisinin araştırılmasını sağlar.
- Ortaklar ve menfaat sahiplerinden gelen mali tabloları etkileyecek derecede önemli şikâyetleri inceler ve sonuca bağlar.
- Komite, varlık ve kaynakların değerlemesi, garanti ve kefaletler, sosyal sorumlulukların yerine getirilmesi, dava karşılıkları, diğer yükümlülükler ve şarta bağlı olaylar gibi, muhasebe kayıtlarına aktarılmasında Ortaklık yönetiminin değerlendirmesine ve kararına bırakılmış işlemleri gözden geçirir.

•

b) Bağımsız Denetim Kuruluşu

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

c) İç Denetim ve İç Kontrol Sistemi

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



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

d) Yasaların Öngördüğü Düzenlemelere Uygunluk

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

6. YÜRÜRLÜK

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

Komitelerimizde Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri Faik CECELİ ve Mesut ADAN'ın atamalarının yapılması sebebiyle Komite Başkan ve üyeleri 04.04.2018 tarih ve 10 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında yeniden oluşturulmuş ve ilgili KAP açıklaması 05.04.2018 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimiz 24.10.2018 tarih ve 30/A sayılı Yönetim Kurulu toplantısında; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mesut ADAN'ın istifaen ayrılması sebebiyle komitelerimizin görev dağılımı yeniden belirlenmiş olup, ilgili KAP açıklaması 24.10.2018 tarihinde yapılmıştır.

Şirketimiz 16.01.2019 tarih ve 01/B sayılı Yönetim Kurulu toplantısında; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İlhami YAZICI'nın ataması sebebiyle komitelerimizin görev dağılımı yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

Konu ile ilgili KAP açıklaması 16.01.2019 tarihinde yapılmış olup, Komitelerin yeni Başkan ve Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.



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

c- Üst Yönetim Bilgileri (*)

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Salih Sağında	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Üst Düzey Yönetici	23 Yıl

Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen	İstanbul Üniversitesi - MBA	Üst Düzey Yönetici	16 Yıl

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

d- Yatırımcı İlişkileri

SPK mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin mevzuatla belirlenen kurallar çerçevesinde yerine getirilebilmesi ve faaliyetlerin daha etkin bir şekilde sürdürülebilmesi amacıyla mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü”, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Adı Soyadı	Görev Unvanı	Telefon Numarası	E- mail Adresi
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	(0212) 603 32 00/285 (0850) 640 04 00/285	nazankaya@kuyas.com.tr
Özlem Nazlı Arıkan	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	(0212) 603 32 00/286 (0850) 640 04 00/286	ozlemnazliarikan@kuyas.com.tr

e- Personel Hakkında Bilgiler (*)

Şirketimizde ilgili dönem itibarıyla 6 birim Yöneticisi, 24 personel mevcut olup, organizasyon şemasında norm kadro olarak belirtilmiştir.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Birim Yöneticileri	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tahsili	Mesleki Tecrübe
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	27 Yıl
Ufuk Akın	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü	09.02.2015	Trakya Üniversitesi Mimarlık	21 Yıl
Aydan Karagöz	Hukuk İşleri Müdürü	16.02.2015	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi	10 Yıl
Bahattin Dedeoğlu	İç Denetim Müdürü	02.06.2016	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	18 Yıl
Nahide Yılmaz	Muhasebe Müdürü	01.11.2007	Anadolu Üniversitesi İşletme	21 Yıl
Özlem Dolu	Pazarlama ve Reklam Müdürü	10.06.2016	İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi	13 Yıl

* Teknik Koordinatör Okan Cem ÖZEL 31.01.2018 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır. İlgili dönemde Şirket Yönetim Kurulu'nca Şirketimizde İç Denetçi olarak görev yapmakta olan Bahattin DEDEOĞLU'nun İç Denetim Müdürü , Muhasebe Şefi olarak görev yapmakta olan Nahide YILMAZ'ın Muhasebe Müdürü ve ayrıca Pazarlama ve Reklam Uzmanı olarak görev yapmakta olan Özlem DOLU'nun Pazarlama ve Reklam Müdürü olarak atamaları yapılmıştır.

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

	31.12.2018
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	988.966,32
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	985.926,68

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

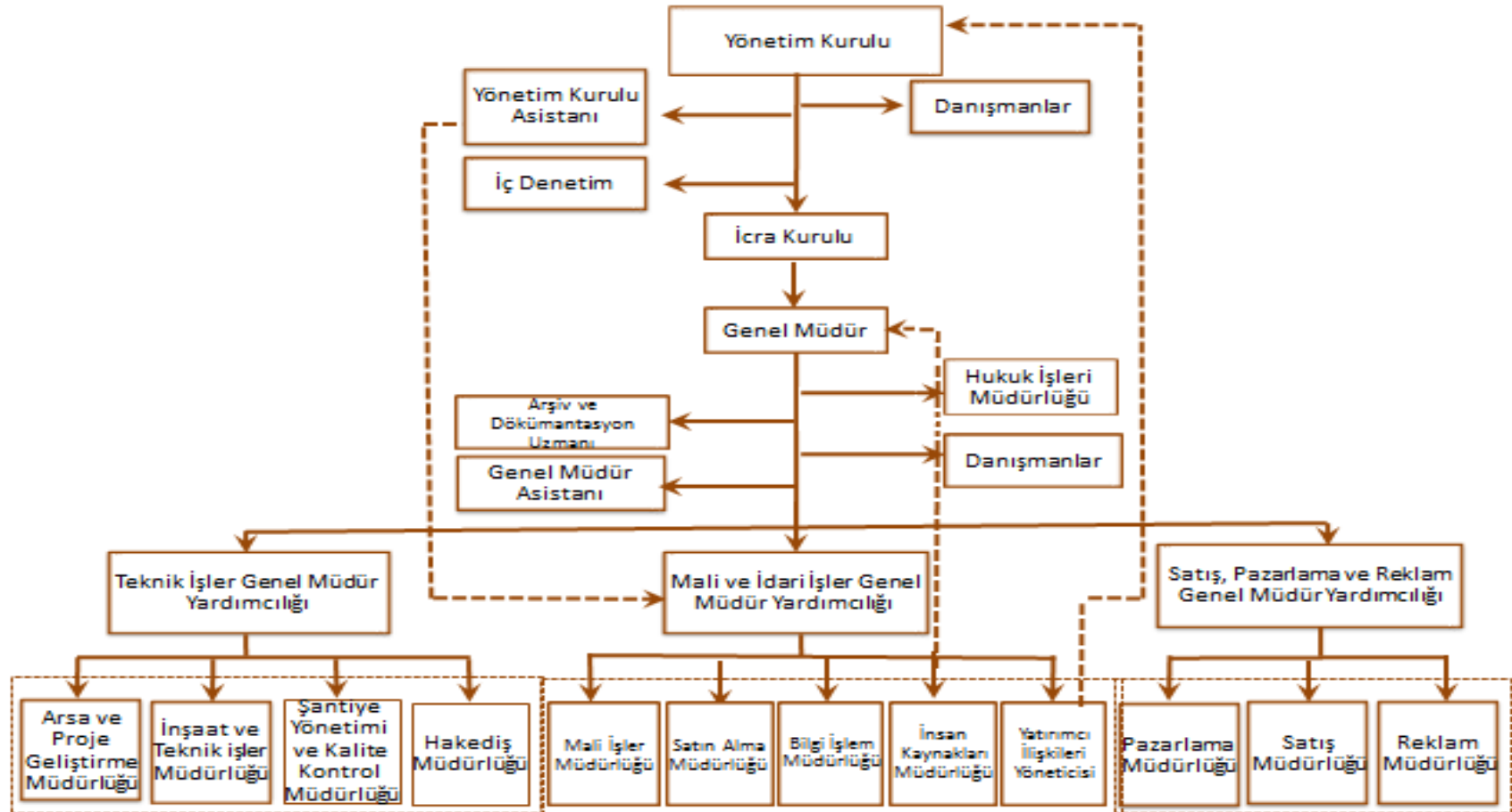
Şirketimizin 2018 yılı ilgili dönem (01.01.2018 – 31.12.2018) içinde Temsil giderleri 55.162,37 TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 32.933,99 TL olmuştur.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 - 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Organizasyon Şeması-Norm Kadro Yapısı





C. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

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

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

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

D. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

1. Yatırım Faaliyetleri

ŞİRKETİMİZİN TAMAMLANMIŞ, SATIŞ VE İNŞAAT AŞAMASINDAKİ VE GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

1-TAMAMLANMIŞ PROJELERİ

İ.V.P. Ofis Plazalar:

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

Toplam satılabilir alandan kalan %3'lük kısmın satışları da İVP Merkez Plaza ve İVP Ofis Plaza zemin katlarda bulunan satış ofislerinde cazip imkanlarla hemen tapusu verilerek satışı devam etmektedir.

İ.V.P. Merkez Plazalar:

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



Kuyaş'a ait, İstanbul Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu 1542 ada 14 parsel ve 1542 ada 23 Parsel üzerinde geliştirilen projelerden (KDV hariç) toplam yaklaşık 53 milyon TL satış değerinde satılabilir ofis ve atölye bölümleri mevcuttur.

Kuyumcukent Yerleşkesi:

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da, 1542. Ada, 13 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 332.799 m² brüt inşaat alanı olan Kuyumcukent Yerleşkesi inşaatları tamamlanarak iskanları alınmıştır ve KİAŞ Yönetimi'ne devredilmiştir.

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

Kuyumcukent AVM içerisinde (KDV hariç) yaklaşık 15 milyon TL satış değerinde satılabilir 23 adet mağaza bölümü mevcuttur. İVP Ofis Plaza, İVP Merkez Plaza ve Kuyumcukent AVM'de toplamda (KDV hariç) yaklaşık 68 milyon TL tutarında ofis, atölye ve mağaza bölümleri mevcuttur.

2- SATIŞ VE İNŞAAT AŞAMASINDAKİ PROJELERİ

1541. Ada 1.Parsel - BORSAKULE

Söz konusu parselle ilgili imar plan notları İstanbul Büyük Şehir Belediyesince E=2,75 olarak onaylanmış ve askı süreçleri tamamlanmıştır. Yeni emsal durumuna göre 03.01.2019 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmıştır.

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

Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskanı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır. 22.02.2019 tarihinde kat mülkiyet tapusu Borsa İstanbul A.Ş'ye teslim edilmiştir.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 60'ı tamamlanmıştır. İnşaat kaba yapı işlemleri başlamış olup 6 ay içerisinde bitmesi planlanmaktadır. Şirkete ait 91 bağımsız bölüme ilişkin kat irtifak tapuları düzenlenmiş olup, projenin satış işlemleri devam etmektedir.

Borsa Kule Binasının, Sayın İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ile 04.06.2015 tarihinde imzalanan inşaat yapım sözleşmesi 14.02.2019 tarihinde fesih edilmiştir.

Şirketimiz Borsa Kule binasının betonarme üst yapı, alt yapı ve çeşitli çelik konstrüksiyon işlerinin tamamlanması amacıyla Boen İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile 5.750.000.TL+ KDV bedelle 14.02.2019 tarihinde sözleşme imzalamıştır.



Baharyaka Eyüp Sultan Projesi

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, EKGroup İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnşaat Pazarlama ve Tic.Ltd.Şti ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 310'u ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.

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

Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından Baharyaka Eyüp Sultan Projesi olarak geliştirilen projemiz, toplamda 27 blok 661 daireden oluşmaktadır. 310 daire mevcut arsa sahiplerine, kalan 351 daire ise bağlı ortaklığımız olan Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.'ye aittir.

Proje inşaat ruhsatı 18.12.2018 tarihinde alınmış olup, projenin bitiş tarihi rutsat tarihinden itibaren 36 ay olarak planlanmıştır. Bahariye Sitesi şu anda harfiyat, iksa ve kazı işlemleri devam etmektedir.

Projemizden 47 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiş olup, peşinatlar ve senetler avans olarak müşterilerden alınmıştır.

Projenin detaylı bilgileri www.baharyaka.com adresinden ulaşabilirsiniz.

Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi

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

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

Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 20 adet daire olacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

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

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin % 65'i satılmıştır.



Akalın Apartmanı Kalamış Projesi

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

Söz konusu inşaat projesi toplam 5.432 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmış olup, 12.02.2016 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatı başlatılmıştır.

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

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin % 65'i satılmıştır.

Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi

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

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 6 adet konuttan oluşmaktadır. Bu 6 konut tarafımızca uygun lansman koşulları ile satın alınmış olup, kar amaçlı satışa sunulmuştur.

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

3- DİĞER İŞLETMELERİMİZ

Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.

2016 yılında başlayan faaliyetlerimiz ile bugüne kadar başta kendi projelerimiz olmak üzere Keleşoğlu, Sur Yapı, APG İnşaat, İntaya, Cathay, Nef grubu gibi Gayrimenkul sektöründe en çok tanınan markaların konut projelerine danışmanlık ve yönetim hizmeti vermeye başladık / devam ediyoruz.

Hizmet sektöründe başladığımız ilk günden bu yana yaklaşık 1500 bağımsız bölüm ve 600.000 m² ye yakın alan yöneten bir şirket haline gelmiş bulunmaktayız.

* Halihazırda yönetim hizmetimizin devam ettiği projelerimiz;

- Town Ofis



- Vitrin İstanbul

- Axis İstanbul

- Palmiye

- Akalın

- Nef03 Kağıthane

- Hatipoğlu

- Rotamavi projeleridir.

* Yönetim hizmetine devam eden projelerimizin yanı sıra danışmanlık hizmeti verdiğimiz projeler;

- Babacan Holding Premium

- Royal İnşaat Royal Garden Kartal projeleridir.

- Kuyaş Eyüp Sultan Bahariye Projesi

- İntaya İnşaatın Ordu Belde Evleri projeleridir.

* Sadece Teknik Bakım Onarım hizmetlerine de 2018 yılı son çeyreğinde başlamıştır.

- Medical Park Hastaneleri

4- GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

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

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

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

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



İnşaat Projeleri

1542. ada 7. Parsel ve komşu diğer parseller:

Söz konusu parselle ilgili imar plan notları İstanbul Büyük Şehir Belediyesince E=2,75 olarak onaylanmış ve askı süreçleri tamamlanmıştır.

KUYAŞ'a ait, İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu 1542. Ada 7. Parsel nolu arsa ilgili yeni emsale göre proje fizibilite çalışmaları ve ön proje çalışmaları devam etmektedir.

İyison-Çimen Apartmanları Feneryolu Projesi

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

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

Söz konusu inşaat projesine Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu projenin kat malikleri ile karşılıklı noter huzurunda 30.11.2018 tarihinde fesih işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Demet Apartmanı Projesi

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

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

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu askıya alınan projenin uygulama olanağı bulunmadığından Adi Ortaklık 30.11.2018 tarihinde kapatılmıştır.



EK Grup - Çınar Sitesi Küçükçekmece Projesi

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

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

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu proje askıya alınmıştır.

Yeni Faaliyet Alanları

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

KUYAŞ'DAN HABERLER

5. Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi

5. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi 22 Şubat Perşembe günü Swiss Otel İstanbul'da 395 kişinin katılımı ile gerçekleştirildi. 5 oturumdan oluşan kongrede açılış konuşmalarını Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Mehmet Ceylan ve Toki Başkan Yardımcısı Mehmet Özçelik yaptılar. Bu yılki kongre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toki' nin destekleriyle "Kentsel Stratejiye Dayalı Akıllı Şehirler ve Binalar" başlığı altında düzenlendi. Kuyaş Gayrimenkul satış ve pazarlama ekipleri kongreye katılarak şirketimizi temsil etmişlerdir.

13. Olağan Genel Kurul Toplantımızı Yaptık

KUYAŞ Gayrimenkul olarak, 2017 yılına ait 13. Olağan Genel Kurul Toplantımızı 28 Mart 2018 Çarşamba günü saat 14.00'de Kuyumcukent AVM'de yer alan Davet Salonu'nda gerçekleştirdik. Yönetim Kurulu Başkanımız Sait Erdal METİNER'in açılış konuşmasını yaptığı, Genel Müdürümüz Salih SAĞINDA'nın şirketimizin faaliyet ve hedefleri hakkında bilgi verdiği toplantı soru-cevap bölümünün ardından, dilek ve temennilerin ifade edilmesiyle son buldu.



12. Gayrimenkul Fuarı ve Arap Türk Zirvesi

12. Gayrimenkul Fuarı ve Arap Türk Zirvesi Hilton Convention Center'de 28-29 Nisan tarihleri arasında gerçekleşti.

Türk gayrimenkul sektöründe markalı konut projeleriyle dikkati çeken birçok firma fuarda yer alırken, Kuveyt, Katar, Bahreyn, Umman, Ürdün, Suudi Arabistan, Dubai, Azerbaycan, Fas, Mısır, İran ve Irak'tan gelen yatırımcılar da projelere büyük ilgi gösterdi.

Kuyaş Gayrimenkul pazarlama ekibi fuara katılmış ve stant ziyaretlerini gerçekleştirmiştir.

KUYAŞ Sponsorluğunda Çalıştay gerçekleşti.

Kuyaş sponsorluğunda, İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen “Yenilikçi Atık Su Arıtma ve Geri Kazanım Teknolojileri - Enerji, Ekonomi ve Çevre Üzerindeki Etkileri” çalıştayı 11 Mayıs 2018 Cuma günü İTÜ, Boğaziçi Üniversitesi ve yurt dışından birbirinden önemli üniversitelerden gelen konuşmacıların katılımı ile gerçekleşti.

İTÜ Dr. Orhan Öcalgiray Moleküler Biyoloji-Biyoteknoloji & Genetik Araştırmalar Merkezi – MOBGAM binasında gerçekleşen çalıştayda 8 farklı ulustan 9 bilim insanı sunumlar yaptı.

KUYAŞ Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Bina ve Tesis Yönetimi Fuar'ındaydı.

KUYAŞ Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Genel Müdürü Sn. M. Koray ERENTÜRK, 11 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen Bina ve Tesis Yönetimi Fuar'ında konuşmacı, moderatör ve akademik kimliği ile görev aldı. Fuar yönetimi değerli katılımından dolayı Erentürk'e teşekkür ederek, plaket takdim etti.

KUYAŞ Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Genel Müdürü Sn. M. Koray Erentürk'ün “Geçmişten Günümüze Tesis Yönetimi” başlıklı röportajı Demos Fuarcılık tarafından fuara özel hazırlanan gazetede yayınladı.

Baharyaka Eyüpsultan Satış Ofisimiz açıldı

Eyüpsultan'ın kalbinde, yeni belediye binasının tam karşısında gerçekleştireceğimiz Baharyaka Eyüpsultan projemizin satış ofisi açılmıştır. Ön Talep satışlarını gerçekleştirdiğimiz projemizde müşterilerimiz satış ofisimize gelerek projeye ait görselleri ilk defa görebilme ve maket üzerinden dairelerini seçebilme şansına sahip oluyorlar.

“Türkiye İçin Kazanç Vakti” Kampanyasında Yer Aldık.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan konut satışı kampanyası “Türkiye İçin Kazanç Vakti”ne Kuyaş olarak biz de katıldık. Eyüpsultan'da gerçekleştireceğimiz Baharyaka Eyüpsultan projemizde kampanya bitim tarihi olan 31 Ekim'e kadar %10 İndirim, %10 Peşinat, 0.98 oran'la Banka ve Kefil olmadan daire sahibi olmak mümkün oldu.



“Güzel Yarınlar İçin El Ele” Dayanışma Gecesi

Eyüpsultan Kültür, Sanat, Spor, Eğitim ve Dayanışma Derneği tarafından “Güzel Yarınlar İçin El Ele” sloganıyla düzenlenen dayanışma gecesine, Eyüpsultan Belediye Başkanı Remzi AYDIN, eşi Tülay AYDIN, iş, sanat ve spor dünyasından tanınmış isimler ile muhtarlar katıldı. Eyüpsultan'da yaşayan dezavantajlı kesimler, öğrenciler ve ihtiyaç sahipleri için düzenlenen bu güzel geceye Yönetim Kurulu Üyelerimiz Reşat ÇALIŞKAN ve Memet Tayran DEMİR de eşlik ettiler.

“Enflasyonla Mücadele Kampanyası”nda Yer Aldık

Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak koordinesinde açıklanan program kapsamında ürün ve hizmetlerinde yıl sonuna kadar asgari yüzde 10 indirim yapmayı taahhüt eden firmalar arasına Kuyaş olarak biz de katıldık. Satıştaki projelerimizden kampanya bitim tarihi olan 31 Aralık'a kadar %10 indirimle gayrimenkul sahibi olmak mümkün oldu.

2. Türk-Arap Gayrimenkul, Proje, Yatırım, Finansman Fuarı'ndaydık

20-21 Kasım tarihlerinde Pullman Otel'de gerçekleşen 2.Türk-Arap Gayrimenkul, Proje, Yatırım, Finansman Fuarı'nda tüm projelerimizle yerimizi aldık. Türk Arap Ülkeleri İş Birliği Derneği (TURAB)'nin düzenlediği, Ticaret Bakanlığı ve KOSGEB destekli olan organizasyona 22 Arap Ülkesinden 1.000'in üzerinde firmadan oluşan alım heyeti ve yatırımcılar katılmaktadır. Türk ve Arap Ülkelerinin üretici, sanayici ve yatırımcılarının bir araya geldiği organizasyon ihtisas sektörlerinde ortak çalışma zemini bulunmasını sağlamaktadır. Yeni iş ve iş birliği fırsatları yakalamak, potansiyel müşterilere ulaşmak ve erişim kitlemizi genişletmek amacıyla KUYAŞ olarak sektörel organizasyonlara katılım sağlamaya devam ediyoruz.

Baharyaka Eyüpsultan Projemizin Kataloğu Hazırlandı

Baharyaka Eyüpsultan projemizin kataloğu hazırlandı. Satış Ofisinden temin edebilir veya dilerseniz dijitalde de inceleyebilirsiniz: <http://baharyaka.com/ekatalog/>

RE360 Zirvesindeydik

MIPIM stratejik ortaklığında düzenlenen RE360 Zirvesi 4-5 Aralık 2018 tarihlerinde Four Seasons Otel'de gerçekleşti. 258 gayrimenkul sektörü liderinin yer aldığı organizasyonda şirketimizi Yönetim Kurulu Başkan Yardımcımız Reşat ÇALIŞKAN ve Genel Müdürümüz Salih SAĞINDA temsil ettiler.

Evim TR Fuarında Yer Aldık

Almanya'nın Düsseldorf şehrinde 8-10 Şubat tarihleri arasında düzenlenen ve altı binin üzerinde kişinin ziyaret ettiği EVİM TÜRKİYE FUARI'nda projelerimizle yer aldık.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın desteği ve Demirören Medya Grubu ile ISTexpo Fuarcılık işbirliğiyle düzenlenen fuarda Türkiye'den 76 firmanın 100'ün üzerinde projesi sergilendi.

İçişleri Bakanlığı Bakan Yardımcısı Tayyip Sabri ERDİL, Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Fatma VARANK, Türkiye'nin Almanya Büyükelçisi Ali Kemal AYDIN, İstanbul Ticaret Odası Yönetim Kurulu



Başkanı Şekib AVDAGİÇ, Demirören Holding Yönetim Kurulu Başkanı Yıldırım DEMİRÖREN'in ziyaret ettiği standımızda 3 gün boyunca Avrupalı vatandaşlarımızla projelerimizi buluşturduk.

2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

İç Kontrol Mekanizmaları hususunda; 2018 denetim planı doğrultusunda Bilgi İşlem, Hukuk ve Satış ve Pazarlama departmanlarının denetimi yapılmış ve Denetim Komitesince yapılan değerlendirmeler Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. İç Denetim takvim planı doğrultusunda diğer departmanların denetimi devam etmektedir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi,

- 2018 yılı ilk toplantısını 11.04.2018 tarihinde Yıllık Mali Tabloların Değerlendirildiği geniş kapsamlı **(2017 Yıllık)**,
- 23.05.2018 tarihinde Ara Dönem Mali Tabloların değerlendirildiği geniş kapsamlı **(2018 3 Aylık Ara Dönem)**,
- 25.06.2018 tarihinde **"Karşılaştırmalı Rasyo Raporlarının Değerlendirilmesi"** başlığı altında,
- 05.09.2018 tarihinde Ara Dönem Mali Tabloların değerlendirildiği geniş kapsamlı **(2018 6 Aylık Ara Dönem)**,
- 28.11.2018 tarihinde **" Kurum Risklerinin Değerlendirilmesi"** başlığı altında ve
- 12.12.2018 tarihinde Ara Dönem Mali Tabloların değerlendirildiği geniş kapsamlı **(2018 9 Aylık Ara Dönem)**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket faaliyetleri, operasyonel işlemler ve mali tablolar üzerinden belirlediği potansiyel riskleri ve mevcut risk göstergelerinin izlenmesini sağlamaktadır. Bu amaçla Komite 2018 yılı içinde toplam 6 adet toplantı gerçekleştirmiştir.



Denetimden Sorumlu Komite,

- 02.03.2018 tarihinde **“Bağımsız Denetim Firmasının seçilmesi ve Yönetim Kurulu’na sunulması”** hususunda yapmıştır.
- 11.04.2018 tarihinde **“ İç Denetim Planının Görüşülmesi – İç Denetim Faaliyetleri ve İç Denetim Raporlarının Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve **“Arsa ve Proje Geliştirme Departmanının Değerlendirme Sonuçlarını”** Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 09.05.2018 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2017 Yıllık Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 18.07.2018 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2018 3 Aylık Ara Dönem Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 05.09.2018 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2018 6 Aylık Ara Dönem Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 07.11.2018 tarihinde **“İç Denetim Faaliyetleri ve İç Denetim Raporlarının Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve **“Bilgi İşlem Departmanı ve Hukuk Departmanı Değerlendirme Sonuçlarını”** Yönetim Kurulu’na sunmuştur.
- 28.11.2018 tarihinde geniş kapsamlı toplantısını **“2018 9 Aylık Ara Dönem Mali Tabloların Değerlendirilmesi”** hususunda gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu’na sunmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite, 2018 yılı içinde 7 toplantı gerçekleştirmiştir. Komite, Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşme, TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve Mali Tablo denetim çalışmalarına bu dönemde de devam etmiştir.



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

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

* Kuyaş Büyükkartı Demet Adı İş Ortaklığı Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu askıya alınan projenin uygulama olanağı bulunmadığından Adı Ortaklık 30.11.2018 tarihinde kapatılmıştır.

* Kuyaş Büyükkartı İyson Çimen Adı İş Ortaklıklarının inşaat projeleri Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu projenin kat malikleri ile karşılıklı noter huzurunda 30.11.2018 tarihinde fesih işlemleri gerçekleştirilmiştir.

** Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin ortaklarından, Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski ismi ile Büyükkartı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.) %36 hissesinin %6' sını Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ve %30' unu EK Group İnşaat Anonim Şirketi' ne devir etmiştir.

KUYAŞ hisse oranının değişmediği devir işlemleri 21.05.2018 itibariyle tamamlanmış olup, ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir.



KUYAŞ BÜYÜKARTI İNŞAAT VE YATIRIM A.Ş. ORTAKLIK ORANLARI

- KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	%54
- EK GROUP İNŞAAT A.Ş.	%30
- BURKER TEKSTİL İNŞAAT PAZARLAMA VE TİC. LTD.ŞTİ.	%16

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

28.03.2018 tarihinde 2017 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 11.04.2018 tarihinde tescil, 17.04.2018 tarih ve 9560 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 28.03.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

Dönem içinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

5. Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu'muzun 05.03.2018 tarihinde yapılan toplantısı ile revize edilen ve 29.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklarımız tarafından onaylanan Bağış ve Yardımlar Politikamız çerçevesinde;

Şirketimiz bağışçı olarak Bahçelievler ilçesinde mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmaz üzerine 24 derslikli bir Anadolu İmam Hatip Lisesi Binası yapımı konusunda 2018/5 nolu protokol ile Bahçelievler Belediye Başkanlığı ve İstanbul Valiliği - İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nce imza altına alınmıştır.

6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

İlgili dönemde Kayıtlı Sermaye Tavanı geçerlilik süresi ile ilgili SPK tarafından onaylanan Ana Sözleşmenin 6. Maddesinin yeni tadilat metni 28.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Ana sözleşme tadilat metni 17.04.2018 tarihli ve 9560 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur.

Ana sözleşmenin son hali 17.04.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

Şirket sermayemizin 27.218.798,16 TL’den 54.436.596,32 TL’ye bedelli sermaye artırımını sebebiyle Ana Sözleşmenin 6.Şirket Sermayesi başlıklı maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılmış ve onay alınmıştır. Ana Sözleşme tadil metni ve Ana Sözleşme değişikliği 18.02.2019 tarihli ve 9769 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur.

Ana Sözleşme Tadil Metni 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulacaktır.



E. Finansal Durum

VUK ve TFRS Mali Tablolara Göre Finansal Durum Değerlendirme

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

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

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

Şirket 31.12.2018 dönemini 4.718.114,61 TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 204.195.546,03 TL olup karşılığında 73.337.516,69 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 23.274.853,07 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 1.526.722,27 TL tutarında amortisman ayrılmıştır. Sabit kıymetlerden arsa statüsünde olanlar için amortisman ayrılmamıştır.

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

	31.12.2017	31.12.2018
Net Satışlar	34.573.792,93 TL	40.366.481,52 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	1,18	1,35
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,11	0,27

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	0,74	1,01
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	46.946.165,12 TL	40.137.400,99 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	486,49	356,44



Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50'nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,79	0,64
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	0,41	1,56
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,26	0,56
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	-----	0,064
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,21	0,36

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,43	0,70
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,15	0,46
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	-----	0,12

Finansal Durum Değerlendirme (VUK)

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında 2017 yılına göre bedelli sermaye artırımını ile hazır değerlerin yükselmesi ayrıca menkul kıymetler ile stokların artması sebebiyle artış görülmektedir. Şirket Borsa Kule inşaatı ve Eyüp bahariye kentsel dönüşüm projesi içerisinde inşaatına başlamış olmakla birlikte, faaliyeti ile ilgili yıl içerisinde de likiditesini satışlarla dahada artırabileceğini düşünmektedir. Şirket piyasalarda doğabilecek bir krizde ya da satışlarında doğabilecek bir sıkıntıda dahi dönen varlıklarından kalan likit değerleriyle borç ödeyebilme kapasitesine sahiptir.

	2016 Yılı	31.12.2017	31.12.2018
Dönem Karı (Zararı)	1.313.766,41 TL	(6.120.277,68) TL	4.718.114,61 TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	82.593.357,48 TL	18.386.276,27 TL	32.081.213,21 TL

Net işletme sermayesi 2016 yılına göre 2017 yılında azalma olmuştur. 2018 yılında ise önceki yıla oranla %80'lik artış göstermiştir.



Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

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

B- TFRS Çerçevesinde Hazırlanmış Mali Tablolara Göre;

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

Şirket **31.12.2018** dönemini **(7.495.082) TL** Zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **263.126.275 TL** olup karşılığında **92.521.745 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **53.404.497 TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **1.678.535 TL** tutarında amortisman ayrılmıştır. Sabit kıymetlerden arsa statüsünde olanlar için amortisman ayrılmamıştır.

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

	31.12.2017	31.12.2018
Net Satışlar	31.362.038 TL	36.155.842 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	0,93	1,04
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,19	0,39

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	3	3,29
Ortalama Alacaklar = D.BasıAlacak+D.Sonu Alacak/2	10.464.385 TL	10.991.874 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	120	109,42



Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,69	0,65
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	0,43	0,67
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,46	0,54
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	-----	-----
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,31	0,35

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,22	0,66
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,02	0,49
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	-----	-----

Finansal Durum Değerlendirme (TFRS)

Yukarıdaki verilerin ışığı altında likidite ve cari oranlarda 2017 yılına göre artış görülmektedir. Şirketin satış hasılatında bir önceki yıla göre artış görülmesine rağmen buna karşılık düşük maliyetli yerler nedeni ile satış karında bir önceki yıla göre artış olarak gelir tablosunda yer almıştır. Alacak devir hızının yüksek olması şirketin alacak tahsilatının etkin olduğunu ortaya koymakta ve bu durumda şirketin cari ve likidite oranları düşük olsa bile borçlarını geri ödemede sorun yaşanmadığını göstermektedir. Şirketin toplam varlıklarının, gerek yabancı kaynaklardan fonlanması, gerekse kendi öz sermayesinden karşılanması hususu incelendiğinde %69 olan yabancı kaynak oranının %65 e düştüğü görülmektedir.

	2016 Yılı	2017 Yılı	31.12.2018
Dönem Karı (Zararı)	266.311 TL	(14.427.879) TL	(7.495.082) TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	35.471.030 TL	(7.512.995) TL	3.938.571 TL

Net işletme sermayesi 2016 yılına göre 2017 yılında azalma olmuştur. 2018 yılında ise önceki yıla oranla artış görülmektedir.



Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

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

2. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Payı Dağıtımı

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.

Kar Dağıtımı

28 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.



“2017 yılı faaliyet döneminde zarar açıklanmış olması nedeniyle 2017 yılına ait kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verildi.”

3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

İnşaat Ciro Endeksi

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,9 azaldı.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 56,6 iken, Aralık ayında %2,1 oranında azalarak 55,4 oldu. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi %13,5 azalarak 39,3 değerini aldı. Toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi ise %5,5 artarak 71,5 oldu.

Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %36,7, yüzölçümü %48,9, değeri %35,8, daire sayısı %53,3 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 143,8 milyon m2 iken bunun 73,5 milyon m2'si konut, 43,6 milyon m2'si konut dışı ve 26,7 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 97,1 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 13 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 114,2 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 26,6 milyon m2 ile devlet sektörü ve 3 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 643 bin 125 dairenin 584 bin 858'i özel sektör, 49 bin 702'si devlet sektörü ve 8 bin 565'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,2 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 10,8 milyon m2 ile Ankara, 7,5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 80 bin 539 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 42 bin 473 adet ile İzmir ve 34 bin 296 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,42 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,26 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19 düştü, işçilik endeksi %0,52 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,21, işçilik endeksi %17,43 arttı.



Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde 2018 yılında 1.375.398 konut satış sonucu el değiştirdi Konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4 azalış gösterdi. Konut satışlarında 2018 yılında, İstanbul 234.055 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 131.161 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 75.672 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 159 konut ile Hakkari'de gerçekleşti.

Türkiye'de 2018 Aralık ayında 136.845 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,9 oranında artarak 136.845 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 26.541 konut satışı ve %19,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.095 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 6.960 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 32 konut ile Hakkari ve 48 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları 2018 Aralık ayında 7.148 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79 oranında azalış göstererek 7.148 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.461 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %12,7 ile Edirne oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 129.697 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %31,1 oranında artarak 129 697 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 25. 080 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,5 oldu. Ankara 11.315 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.565 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %78,4 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2018 yılında ilk sırayı 14.270 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7.938 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2.720 konut satışı ile Bursa ve 2.133 konut satışı ile Ankara izledi. Yabancılar 2018 yılı Aralık ayında ise 4.560 konut satışı gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Aralık 2018'de ilk sırayı 2.170 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 744 konut satışı ile Antalya, 252 konut satışı ile Bursa, 251 konut satışı ile Ankara izledi.

Kaynak: TÜİK

4. Kuyas'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz İstanbul'da ticari ünite ve konut üretimi yaparak kendini ispatlamış 30 yıllık bir firmadır.

%100 halka açık şirket olmamız nedeni ile yatırım kararlarımız, çok miktardaki talepler arasından farklı alternatif düşüncelere göre hazırlanmış değerlendirme raporları ve titiz analizler sonucu verilmektedir.

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



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

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

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

2018 ve izleyen yıllarda kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefimizdir.

F. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

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

Kurumumuz, riskleri finansal olan riskler ve finansal olmayan riskler olmak üzere aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

Finansal Risklerimiz ; Sermaye yeterlilik riski, faiz oranı riski, fiyat riski, kur riski, banka ve kredi riski, likidite riski.

Finansal Olmayan Risklerimiz ; İtibar riski , hile ve dolandırıcılık riski , politik risk, piyasa riski, sektör riski, operasyonel risk.

İçinde bulunduğumuz dönemde kur riski, likidite riski ve faiz oranı riski özellikle takip edilmektedir.

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

Operasyonel riskleri kontrol etmek amacı ile iç denetim raporu bulguları analiz edilmekte ve azaltıcı önlemler alınmaktadır. Operasyonel riskler incelenerek iyileşme düzeyleri takip edilmektedir. Şirket içinde risk haritaları vasıtası ile birimler denetlenmektedir.



G- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgilendirme Formu (KYBF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI	AÇIKLAMA
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	Evet
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI	
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	Evet
1.3. GENEL KURUL	
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	Evet
1.3.7-İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	Evet
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	Evet
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	Kismen. Belli bir limitin altında kalması sebebiyle ayrı bir gündem maddesi yapılmamıştır. Genel Kurul'da faaliyet raporumuz kapsamında bilgi verilmiştir.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	Evet.
1.4. OY HAKKI	
1.4.1-Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	Evet
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	Evet
1.4.3-Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	İlgisiz. Karşılıklı iştirak ilişkisinde bulunduğumuz bir ortaklık bulunmamaktadır.

1.5. AZLIK HAKLARI	
1.5.1 -Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	Evet

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.	Hayır. Azınlık hakları ana sözleşmemizde 1/20 olarak belirlenmiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI	
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	Evet
1.6.2-Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	Evet
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	Evet
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	Evet
1.7. PAYLARIN DEVRİ	
1.7.1-Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	Evet
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ	
2.1.1.-Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	Evet
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	Evet
2.1.4-Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	Evet
2.2. FAALİYET RAPORU	
2.2.1-Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıttığını temin etmektedir.	Evet
2.2.2-Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	Evet

3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI	
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	Evet
3.1.3-Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	Kısmen. Ayrı bir Menfaat Sahipleri Politikamız bulunmamakla beraber Bilgilendirme – Etik Kurallar - İnsan Kaynakları ve Tazminat Politikalarımız bulunmaktadır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	Evet
3.1.5-Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	Evet
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ	



3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	Hayır. Esas sözleşme ve Şirket içi yönetmeliklerinde konu ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.2.2-Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	Kismen. Çalışanlara ait performans değerlendirilmeleri yapılmaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI	
3.3.1-Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	Evet
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	Evet
3.3.3-Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	Evet
3.3.4-Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	Evet
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	Kismen. Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmektedir. Fakat sendika bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	Evet
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	Evet
3.3.8-Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	İlgisiz. Şirketimizin faaliyet gösterdiği sektör personel niteliği ve personel sayısı dernek kurma ya da toplu iş sözleşmesi gibi fonksiyonlara ihtiyaç duyulmayacak seviyede olup, bu tür oluşumları gerekli kılmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	Evet
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER	
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	Evet
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	Evet



3.4.3-Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	Evet
3.4.4-Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	Evet
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK	
3.5.1-Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	Evet
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	Evet
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ	
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	Evet
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	Evet
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI	
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	Evet
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	Evet
4.2.3-Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	Evet
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	Evet
4.2.5-Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	Evet
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	Evet
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	Hayır. Bu konuda çalışma yapılmış fakat sonuç alınamamıştır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI	
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	Hayır. Konu ile ilgili hedef belirlenmemiştir.
4.3.10-Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	Evet
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ	
4.4.1-Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	Evet
4.4.2-Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	Evet

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 - 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



4.4.3-Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	Evet
4.4.4-Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	Evet
4.4.5-Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	Evet
4.4.6-Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	Evet
4.4.7-Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	Hayır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler Faaliyet Raporumuz ve KAP aracılığı ile pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER	
4.5.5-Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.	Hayır. Yönetim Kurulu üye ve komite sayıları ile bazı komitelerin çalışma konularının birbiri ile ilgili olması durumu bazı Yönetim Kurulu üyelerimizin birden fazla komitede görev alma ihtiyacını doğurmaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	Evet
4.5.7-Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.	İlgisiz. Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluş bulunmamaktadır.
4.5.8-Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	Evet
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	Kısmen. Yönetim kurulu üyelerinin sorumlulukları ile ilgili performanslarını belirlemek amacı ile bir anket çalışması gerçekleştirilerek performanslarının kendileri tarafından değerlendirilmesi sağlanmıştır.
4.6.4-Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	Evet
4.6.5-Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.	Kısmen. Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yöneticilere ödenen ücretler Faaliyet Raporunda toplu olarak gösterilmiştir.



KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	0
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665907
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleri bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemler bulunmamaktadır.
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Bağış ve Yardımlar Politikamız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı ilişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671209
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımı Esas Sözleşmede hükme bağlanmamıştır.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Denetçiler ve çalışanlar gibi bazı menfaat sahipleri Şirketimizin bilgisi dahilinde Genel Kurul'a gözlemci olarak katılmışlardır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Oy hakkında imtiyaz bulunmamaktadır.
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%5,14
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Azlık Esas Sözleşmede SPK Mevzuatında belirtilen oranlar dahilindedir. (1/20'dir.)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Genişletilmemiştir.
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Kar Dağıtım Politikamız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı ilişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	2017 yılı faaliyet döneminde zarar açıklanmış olması nedeniyle 2017 yılına ait kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671209>

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiy le ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanakları nın yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısının da yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
28.03. 2018	0	%50,5	%47	%3,5	Genel Kurul toplantı tutanakları mız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı ilişkileri başlığı altında Genel Kurul Toplantıları bölümünd e yer almaktadır.	Genel Kurulda sorulan sorular Genel Kurul tutanakları nda bulunmakt adır.	İlişkili taraflara yönelik gündem maddesi yoktur.	27	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/665907

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim başlıkları altındadır.
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesi Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri başlığı altında Ortaklık Yapısı bölümünde yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – A- Genel Bilgiler
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – A- Genel Bilgiler
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – A- Genel Bilgiler
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Karşılıklı iştirak ilişkisi içinde olunan iştirak yoktur.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu C- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Tazminat Politikamız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	0
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	İç Denetim Müdürü
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	-
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemeleri yoktur.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	İnsan Kaynakları Politikamız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	İnsan Kaynakları Politikamız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı bulunmamaktadır.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Etik Kurallarımız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Şirketin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Raporu yoktur. Bu hususta çalışmalar başlatılacaktır.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	İç denetimlerde, bölümler bazında suistimal denetimleri gerçekleştirilmektedir.

4. YÖNETİM KURULU -I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	-
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Bütün Yönetim Kurulu üyeleri ibra edilmiştir.
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Sait Erdal METİNER (Yönetim Kurulu Başkanı), Reşat ÇALIŞKAN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili), Memet Tayran DEMİR (Yönetim Kurulu Murahhas Üye), Murat ÖZKÖK- Burak YAKIN ve Erol KOCA (İcracı Olmayan Üye), Bülent BALKAN, Faik CECELİ ve İlhami YAZICI (Bağımsız Üye)
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Faaliyet Raporu – D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler
Yönetim kurulu başkanının adı	Sait Erdal METİNER
İcra başkanı / genel müdürün adı	Salih SAĞINDA
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edilmemiştir.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Sait Erdal METİNER	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	30.03.2016	-	-	-	Evet
Reşat ÇALIŞKAN	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	30.03.2016	-	-	-	Evet
Memet Tayran DEMİR	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	30.03.2016	-	-	-	Evet
Murat ÖZKÖK	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	30.03.2016	-	-	-	Evet
Burak YAKIN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	30.03.2016	-	-	-	Evet
Erol KOCA	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	06.03.2017	-	-	-	Evet
Bülent BALKAN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	30.03.2016	-	-	Hayır	Evet
Faik CECELİ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	29.03.2018	-	-	Hayır	Evet
İlhami YAZICI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	12.12.2018	-	-	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	36
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	90
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	En az 1 gün önce
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin bir bölüm bulunmamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran bir politikamız bulunmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu – A- Genel Bilgiler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/666502

Yönetim Kurulu Komitesi -I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	(Aday Gösterme ve Ücret Komitesi)	Bülent BALKAN	Komite Başkanı	YK Bağımsız Üye
		Faik CECELİ	Üye	YK Bağımsız Üye
		İlhami YAZICI	Üye	YK Bağımsız Üye
		Nazan KAYA	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Faik CECELİ	Komite Başkanı	YK Bağımsız Üye
		Bülent BALKAN	Üye	YK Bağımsız Üye
		İlhami YAZICI	Üye	YK Bağımsız Üye
		Memet Tayran DEMİR	Üye	YK Murahhas Üyesi
		Nazan KAYA	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetimden Sorumlu Komite		Bülent BALKAN	Komite Başkanı	YK Bağımsız Üye
		Faik CECELİ	Üye	YK Bağımsız Üye
		İlhami YAZICI	Üye	YK Bağımsız Üye

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu – Genel Bilgiler

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu – Genel Bilgiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu – Genel Bilgiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu – Genel Bilgiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu – Genel Bilgiler
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu – Finansal Durum
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Ücretlendirme Politikamız Kurumsal internet sitemizde Yatırımcı İlişkileri başlığı altında Politikalarımız bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu- B- Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	Aday Gösterme ve Ücret Komitesi	%100	%75	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%75	%60	6	6
Denetimden Sorumlu Komite		%100	%100	7	7



H- Bağımsız Denetim Raporu

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT
GAYRİMENKUL YATIRIMLARI
ANONİM ŞİRKETİ'NİN
01.01.2018 – 31.12.2018
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 - 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ	3-7
31.12.2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	8-9
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	10
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	11
31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	12-13
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	14-85



REPORT BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA

01.01.2018 - 31.12.2018 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Görüş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 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 denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

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.



REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

Kilit Denetim Konuları	Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Stoklar 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Grup'un finansal tablolarında, 113.717.360 TL tutarında dönen varlık ve duran varlık içerisinde muhasebeleştirdiği tamamlanmış inşaatı devam eden ofis ve konut stokları bulunmaktadır. Stoklar, 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 oluşturma 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 gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi değerlendirilmiştir. Hasılat sürecine ilişkin grubun satış ve teslimat prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir. Denetim prosedürlerimiz faturaların düzenlenmiş ancak risk ve mülkiyetin devredilmemiş olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır. Satıştan iadeler hesabının denetim tarihi itibarıyla detaylarını talep ederek bilanço tarihi sonrasında yüksek tutarlı bir iade olup olmadığı değerlendirilmiştir. Müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki koşullarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir.
Finansal Borçlar Grup'un finansal borçlar kalemine ilişkin açıklamaları 22-23-25 numaralı dipnotlarda yer almaktadır. Finansal borçlar Grup'un 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarındaki pasif toplamının %40'ini oluşturmaktadır. Söz konusu kalemi oluşturan alt hesapların ve işlemlerin çok sayıda olması nedeniyle bu kalemin tamlık ve değerlemesine ilişkin önemli yanlışlık riski, ciddi risk olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetim çalışmaları kapsamında, söz konusu önemli yanlışlık riskinin ele alınmasında uyguladığımız prosedürler aşağıdakileri içermektedir: Grup'un finansal borçlar doğrulama yazısı temin edilerek Grup kayıtları ile karşılaştırılmıştır, Grup'un yabancı para borçlarına ilişkin kur değerlemeleri kontrol edilmiştir. Grup'un finansal borçlarının dönem içerisindeki ödemelerine ilişkin olarak dekont örnekleri temin edilerek muhasebe kayıtlarıyla uyumluluğu kontrol edilmiştir, Grup finansal borçlar için ödediği finansman giderlerinin doğruluğu kontrol edilmiştir.



REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

Kilit Denetim Konuları	Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	
Grup'un finansal tablolarında 26.495.112 TL tutarında ilişkili taraflardan diğer alacaklar bulunmakta olup, Grup'un aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.	Denetim prosedürlerimiz ilişkili taraflardan diğer alacaklar'ın doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.
Grup yönetimi ilişkili taraflardan diğer alacaklarla ilgili etkin faiz hesaplamakta olup etkin faiz hesaplaması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	İlişkili taraflardan diğer alacakların için hesaplanan etkin faiz çalışmaları temin edilmiş hesaplanan vadeler ve kullanılan faiz oranları değerlendirilmiştir.
Grup'un ilişkili taraflardan diğer alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 6 ve 11'de yer almaktadır.	İlişkili taraflardan diğer alacak bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.
	İlişkili taraflardan diğer alacaklara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

Diğer Hususlar

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 6 Mart 2018 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

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; Grup'un 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, Grup'un 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.

SPK 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:



REPORT BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

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, temelinin oluşturulan 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 iletmış bulunmaktayız.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar ÇELİK’dir.



REPORT BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2018 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.

İstanbul, 4 Mart 2019

REPORT BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Yaşar ÇELİK
Sorumlu Denetçi

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		31.12.2018	31.12.2017
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		107.605.976	103.077.824
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	10.422.182	953.618
Finansal Yatırımlar	8	798.281	1.465.639
Ticari Alacaklar	9	8.968.315	13.015.433
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	8.968.315	13.015.433
Diğer Alacaklar	11	26.716.476	27.975.552
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	26.495.112	26.739.151
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	221.364	1.236.401
Stoklar	13	31.041.052	41.471.218
Peşin Ödenmiş Giderler	15	28.096.940	17.656.929
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	4.454	
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	28.092.486	17.656.929
Diğer Dönen Varlıklar	17	1.562.730	539.435
(Ara Toplam)		107.605.976	103.077.824
Duran Varlıklar		155.520.299	137.739.921
Finansal Yatırımlar	8	95.709	95.709
Ticari Alacaklar	9	10.563.059	15.049.396
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	10.563.059	15.049.396
Diğer Alacaklar	11	227.728	120.272
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	11	227.728	120.272
Stoklar	13	82.676.308	65.803.515
Maddi Duran Varlıklar	20	51.725.962	45.144.926
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21	142.368	145.237
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		142.368	145.237
Peşin Ödenmiş Giderler	15	10.089.165	11.380.866
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	15	10.089.165	11.380.866
TOPLAM VARLIKLAR		263.126.275	240.817.745

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		31.12.2018	31.12.2017
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		103.667.405	110.590.819
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	19.334.441	9.150.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	52.825.118	78.025.510
Ticari Borçlar	9	8.092.041	2.192.486
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	155.273	1.312.382
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	7.936.768	880.104
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	267.173	359.660
Diğer Borçlar	11	6.844.100	712.283
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	6.778.298	667.654
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	65.802	44.629
Ertelenmiş Gelirler	28	9.027.837	15.002.807
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6		4.240.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	28	9.027.837	10.762.807
Kısa Vadeli Karşılıklar	30	3.150.675	2.546.776
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		218.053	116.434
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.932.622	2.430.342
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	32	4.126.020	2.601.297
(Ara Toplam)		103.667.405	110.590.819
Uzun Vadeli Yükümlülükler		66.937.125	54.759.885
Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	31.971.893	31.820.763
Diğer Borçlar	11	819.167	787.992
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	819.167	787.992
Ertelenmiş Gelirler	28	27.542.348	12.765.553
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	15.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	28	27.527.348	12.765.553
Uzun Vadeli Karşılıklar	30	514.989	368.082
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		514.989	368.082
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	32	192.513	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	45	5.896.215	9.017.495
ÖZKAYNAKLAR		92.521.745	75.467.041
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		92.203.925	75.311.461
Ödenmiş Sermaye	33	54.437.596	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	33	502.311	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Bir, Diğer Kaps. Gel/Gid.	33	41.522.242	42.655.140
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		41.688.389	42.757.323
Diğer Kazanç/Kayıplar		(166.147)	(102.183)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	33	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	33	1.866.226	18.177.093
Net Dönem Karı/Zararı	33	(7.495.082)	(14.427.879)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	33	317.820	155.580
TOPLAM KAYNAKLAR		263.126.275	240.817.745

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	37	36.155.842	31.362.038
Satışların Maliyeti (-)	37	(12.121.072)	(24.401.481)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		24.034.770	6.960.557
BRÜT KAR/ZARAR		24.034.770	6.960.557
Genel Yönetim Giderleri (-)	38-39	(10.608.181)	(9.814.595)
Pazarlama Giderleri (-)	38-39	(1.588.085)	(881.444)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	40	37.328.411	21.198.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	40	(31.449.677)	(16.817.169)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		17.717.238	645.944
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	18		(27.500)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	41		1.344.705
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	41	(1.020.626)	(984.476)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		16.696.612	978.673
Finansman Gelirleri	42	5.873.927	10.358.187
Finansman Giderleri (-)	42	(33.544.455)	(26.168.104)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(10.973.916)	(14.831.244)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		3.641.074	328.945
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	45	3.641.074	328.945
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(7.332.842)	(14.502.299)
DÖNEM KARI/ZARARI		(7.332.842)	(14.502.299)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		162.240	(74.420)
Ana Ortaklık Payları		(7.495.082)	(14.427.879)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	47	(0,2428)	(0,5301)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.132.898)	(9.249)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	43	(1.068.934)	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	43	(82.005)	(11.562)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	43	18.041	2.313
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.132.898)	(9.249)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(8.465.740)	(14.511.548)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(8.465.740)	(14.511.548)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		162.240	(74.420)
Ana Ortaklık Payları		(8.627.980)	(14.437.128)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2017 Bakiyesi	27.218.798	317.677	47.639.819	(92.934)	1.308.930	14.178.734	266.311	90.837.335	-	90.837.335
Transferler			(4.882.496)		61.702	5.087.105	(266.311)			
Toplam Kapsamlı Gelir				(9.249)			(14.427.879)	(14.437.128)		(14.437.128)
Temettüleri						(1.149.996)		(1.149.996)		(1.149.996)
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler									155.580	155.580
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış						61.250		61.250		61.250
31.12.2017 İtibariyle Özkaynak Toplamları	27.218.798	317.677	42.757.323	(102.183)	1.370.632	18.177.093	(14.427.879)	75.311.461	155.580	75.467.041
01.01.2018 Bakiyesi	27.218.798	317.677	42.757.323	(102.183)	1.370.632	18.177.093	(14.427.879)	75.311.461	155.580	75.467.041
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler (Not 2.2.)						(1.882.988)		(1.882.988)		(1.882.988)
Sermaye Artırımı (Not 33)	27.218.798	184.634						27.403.432		27.403.432
Transferler (Not 33)						(14.427.879)	14.427.879			
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 33)			(1.068.934)	(63.964)			(7.495.082)	(8.627.980)	162.240	(8.465.740)
31.12.2018 İtibariyle Özkaynak Toplamları	54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	1.866.226	(7.495.082)	92.203.925	317.820	92.521.745

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		3.979.576	(33.691.508)
Dönem Net Karı / Zararı	33	(7.332.842)	(14.502.299)
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		<i>(7.332.842)</i>	<i>(14.502.299)</i>
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.797.904)	(1.524.167)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	38,39	425.006	394.141
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	30	(69.817)	(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>(69.817)</i>	<i>(76.474)</i>
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	9, 11, 30, 39	820.623	122.604
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>820.623</i>	<i>122.604</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	42	667.358	(360.229)
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>667.358</i>	<i>(360.229)</i>
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29, 45	(3.641.074)	(328.945)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		13.110.322	(17.585.310)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	(6.442.627)	4.380.735
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	6.650.467	888.377
<i>İlişkili Olan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>	6		<i>81.641</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>	9	<i>6.650.467</i>	<i>806.736</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11, 15, 16, 17	(9.019.985)	(28.600.173)
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.719.561)</i>	<i>(24.037.429)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(7.300.424)</i>	<i>(4.562.744)</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	5.899.555	1.352.934
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>		<i>5.899.555</i>	<i>1.352.934</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	26-32	16.022.912	4.392.817
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>6.110.644</i>	<i>590.040</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>9.912.268</i>	<i>3.802.777</i>
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		3.979.576	(33.611.776)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	29, 45		(79.732)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları			
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.864.989)	(1.649.421)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Var. Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20, 21	(7.003.177)	(451.652)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(6.936.051)</i>	<i>(384.089)</i>
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(67.126)</i>	<i>(67.563)</i>
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		138.188	(1.197.769)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		31.12.2018	31.12.2017
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		103.667.405	110.590.819
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	19.334.441	9.150.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	52.825.118	78.025.510
Ticari Borçlar	9	8.092.041	2.192.486
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6	155.273	1.312.382
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	7.936.768	880.104
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	267.173	359.660
Diğer Borçlar	11	6.844.100	712.283
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	6.778.298	667.654
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	65.802	44.629
Ertelenmiş Gelirler	28	9.027.837	15.002.807
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6		4.240.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	28	9.027.837	10.762.807
Kısa Vadeli Karşılıklar	30	3.150.675	2.546.776
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		218.053	116.434
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.932.622	2.430.342
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	32	4.126.020	2.601.297
(Ara Toplam)		103.667.405	110.590.819
Uzun Vadeli Yükümlülükler		66.937.125	54.759.885
Uzun Vadeli Borçlanmalar	25	31.971.893	31.820.763
Diğer Borçlar	11	819.167	787.992
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	819.167	787.992
Ertelenmiş Gelirler	28	27.542.348	12.765.553
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	6	15.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	28	27.527.348	12.765.553
Uzun Vadeli Karşılıklar	30	514.989	368.082
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		514.989	368.082
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	32	192.513	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	45	5.896.215	9.017.495
ÖZKAYNAKLAR		92.521.745	75.467.041
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		92.203.925	75.311.461
Ödenmiş Sermaye	33	54.437.596	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	33	502.311	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Bir, Diğer Kaps. Gel/Gid.	33	41.522.242	42.655.140
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		41.688.389	42.757.323
Diğer Kazanç/Kayıplar		(166.147)	(102.183)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	33	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	33	1.866.226	18.177.093
Net Dönem Karı/Zararı	33	(7.495.082)	(14.427.879)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	33	317.820	155.580
TOPLAM KAYNAKLAR		263.126.275	240.817.745

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	37	36.155.842	31.362.038
Satışların Maliyeti (-)	37	(12.121.072)	(24.401.481)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		24.034.770	6.960.557
BRÜT KAR/ZARAR		24.034.770	6.960.557
Genel Yönetim Giderleri (-)	38-39	(10.608.181)	(9.814.595)
Pazarlama Giderleri (-)	38-39	(1.588.085)	(881.444)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	40	37.328.411	21.198.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	40	(31.449.677)	(16.817.169)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		17.717.238	645.944
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	18		(27.500)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	41		1.344.705
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	41	(1.020.626)	(984.476)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		16.696.612	978.673
Finansman Gelirleri	42	5.873.927	10.358.187
Finansman Giderleri (-)	42	(33.544.455)	(26.168.104)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(10.973.916)	(14.831.244)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		3.641.074	328.945
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	45	3.641.074	328.945
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(7.332.842)	(14.502.299)
DÖNEM KARI/ZARARI		(7.332.842)	(14.502.299)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		162.240	(74.420)
Ana Ortaklık Payları		(7.495.082)	(14.427.879)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	47	(0,2428)	(0,5301)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.132.898)	(9.249)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	43	(1.068.934)	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	43	(82.005)	(11.562)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	43	18.041	2.313
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.132.898)	(9.249)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(8.465.740)	(14.511.548)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(8.465.740)	(14.511.548)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		162.240	(74.420)
Ana Ortaklık Payları		(8.627.980)	(14.437.128)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2017 Bakiyesi	27.218.798	317.677	47.639.819	(92.934)	1.308.930	14.178.734	266.311	90.837.335	-	90.837.335
Transferler			(4.882.496)		61.702	5.087.105	(266.311)			
Toplam Kapsamlı Gelir				(9.249)			(14.427.879)	(14.437.128)		(14.437.128)
Temettüleri						(1.149.996)		(1.149.996)		(1.149.996)
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler									155.580	155.580
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış						61.250		61.250		61.250
31.12.2017 İtibariyle Özkaynak Toplamları	27.218.798	317.677	42.757.323	(102.183)	1.370.632	18.177.093	(14.427.879)	75.311.461	155.580	75.467.041
01.01.2018 Bakiyesi	27.218.798	317.677	42.757.323	(102.183)	1.370.632	18.177.093	(14.427.879)	75.311.461	155.580	75.467.041
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler (Not 2.2.)						(1.882.988)		(1.882.988)		(1.882.988)
Sermaye Artırımı (Not 33)	27.218.798	184.634						27.403.432		27.403.432
Transferler (Not 33)						(14.427.879)	14.427.879			
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 33)			(1.068.934)	(63.964)			(7.495.082)	(8.627.980)	162.240	(8.465.740)
31.12.2018 İtibariyle Özkaynak Toplamları	54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	1.866.226	(7.495.082)	92.203.925	317.820	92.521.745

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		3.979.576	(33.691.508)
Dönem Net Karı / Zararı	33	(7.332.842)	(14.502.299)
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		<i>(7.332.842)</i>	<i>(14.502.299)</i>
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.797.904)	(1.524.167)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	38,39	425.006	394.141
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	30	(69.817)	(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>(69.817)</i>	<i>(76.474)</i>
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	9, 11, 30, 39	820.623	122.604
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>820.623</i>	<i>122.604</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	42	667.358	(360.229)
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>667.358</i>	<i>(360.229)</i>
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29, 45	(3.641.074)	(328.945)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		13.110.322	(17.585.310)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	13	(6.442.627)	4.380.735
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	6.650.467	888.377
<i>İlişkili Olan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>	6		<i>81.641</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>	9	<i>6.650.467</i>	<i>806.736</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11, 15, 16, 17	(9.019.985)	(28.600.173)
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.719.561)</i>	<i>(24.037.429)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(7.300.424)</i>	<i>(4.562.744)</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	5.899.555	1.352.934
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>		<i>5.899.555</i>	<i>1.352.934</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	26-32	16.022.912	4.392.817
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>6.110.644</i>	<i>590.040</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>9.912.268</i>	<i>3.802.777</i>
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		3.979.576	(33.611.776)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	29, 45		(79.732)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları			
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.864.989)	(1.649.421)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Var. Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20, 21	(7.003.177)	(451.652)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(6.936.051)</i>	<i>(384.089)</i>
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>(67.126)</i>	<i>(67.563)</i>
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		138.188	(1.197.769)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		12.353.977	20.973.900
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kayn.Nakit Girişleri	33	27.218.798	275.000
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	33		(27.500)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22-25	(14.864.821)	21.876.396
<i>Kredilerden Nakit Çıkışları</i>		<i>(14.864.821)</i>	<i>21.876.396</i>
Ödenen Temettüleri	33		(1.149.996)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		9.468.564	(14.367.029)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		9.468.564	(14.367.029)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	953.618	15.320.647
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	10.422.182	953.618

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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, Piyasa Öncesi İşlem Platformu’nda 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.

Şirket’in 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.

Şirket’in, 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.

Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018	31.12.2017
Burak YAKIN	%5,14	
Enver ÇEVİK		%32,69
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	%5,05	
Diğer Ortaklar	%89,81	%67,31
Toplam	%100,00	%100,00

Şirket 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. 5 yıllık süre 2018 yılında dolduğundan 19.02.2018 tarihinde SPK’dan gerekli izinler alınarak 5 yıl daha geçerliliği devam etmektedir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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'un 2018 yılı içerisinde konsolide çalışan sayısı aylık ortalama 56 kişidir. (2017 yılı: 48 kişi)

Grup'un 31.12.2018 tarihli stoklarında 13 adet, 4.235 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 14 adet, 101 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde 6.320.954 TL maliyet bedelli 23 adet Kuyumcukent Avm'de ve 8.550.000 TL maliyet bedelleri Palmiye Sitesi projesinde 3 Adet bağımsız taşınmazı mevcuttur.

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 31.12.2018 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide 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, Düğmeciler Mah. Galip Özger Cad. Sait Köknar Sk. No:38A/9 Eyüpsultan/İSTANBUL adresinde bulunmaktadır.

21.05.2018 tarihi itibarıyla Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. nin ortaklık yapısı aşağıda şekilde güncellenerek ortaklık pay devir işlemleri tamamlanmıştır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla mevcut olan pay durumu aşağıdaki gibidir;

Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%54
Ek Group İnşaat A.Ş.	%30
Burker Tekstil İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti.	%16



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı 31.12.2018 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 65'i satılmıştır.

Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 65'i satılmıştır.

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. Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi nedeni ile artan maliyetler değerlendirilmesi sonucu proje askıya alınmıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

İş Ortaklıkları (Devamı)

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 Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	27.500	TRY	55	55

Aşağıda yer alan iş ortaklıklarının faaliyetine son verilmiştir.

Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı

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

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

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu askıya alınan projenin uygulama olanağı bulunmadığından Adi Ortaklık 30.11.2018 tarihinde kapatılmıştır.

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 imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 8.258 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 60 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 43 daire dışında 17 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. İş Ortaklığı 28.06.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Söz konusu inşaat projesine Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu proje fesih sürecine girilmiştir. İş Ortaklığı 30.11.2018 tarihinde yönetim kurulu kararı ile faaliyetine son vermiştir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Seri II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS’ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup’un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları 4 Mart 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Kullanılan Para Birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Grup tarafından, bağlı ortaklıklarda, 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 ortaklıklarının sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özsermayeden mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmektedir. Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından elde bulundurulanan bağlı ortaklık hisselerinin maliyeti ve bu hisselerden doğan temettüleri, sermaye ve dönem karından çıkarılmıştır.

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

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

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 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.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenmemesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

	1 Ocak 2018
Geçmiş Yıl Karları	3.749.214
Ticari Alacaklar Şüpheli Alacak Karşılığındaki Artış (Not 9)	(2.414.087)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	531.099
TFRS 9 Uyarınca Geçmiş Yıl Düzeltme Etkisi	(1.882.988)
Geçmiş Yıl Karları 1 Ocak 2018 (TFRS 9 Etkisi Dahil)	1.866.226

TFRS 9 standardının uygulamasının 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren 12 aylık hesap dönemine ait kar veya zarar tablosuna etkileri aşağıda sunulmuştur:

	Muhasebe Politikası Değişikliği Öncesi 31.12.2018	TFRS 9 Etkisi 31.12.2018	Muhasebe Politikası Değişikliği Sonrası 31.12.2018
Ticari Alacaklar (Not 9)	21.832.256	(3.662.790)	18.169.466
Ertelenmiş Vergi Var./Yüküm. Net (Not 45)	4.790.781	805.814	5.596.595
Geçmiş Yıl Karları (Not 33)	3.749.214	(1.882.988)	1.866.226
Net Dönem Karı (Not 33)	(7.583.382)	(973.988)	(8.557.370)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (Not 40)	(31.562.882)	(1.248.703)	(32.811.585)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri (Not 45)	3.665.979	274.715	3.940.694



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

Grup, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın ve standardın şirkete etkisi olmadığı görülmüştür. Grup TFRS 15 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

TFRS 15 ve TFRS 9 standardı dışında cari dönemde kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile aynıdır.

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 gerçekleştirilen 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 (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 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 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan 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. Söz konusu standardın Grup finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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. 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. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerindeki etkisi hesaplanmış olup ticari alacaklarına toplam 3.662.790 TL beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır.

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 uygulanmaktadır. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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 değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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 uygulanmaktadır. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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 uygulanmaktadır.

- 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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan 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 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. 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. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanı tabii tutar.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

TFRS 16 Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir. Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Grup standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmiş ve bu kapsama giren kiralaması olmadığı için etkisi olmadığı sonucuna varmıştır.

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 değişikliklerle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı 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. 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 – Değişiklik

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 vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 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 değerlendirmediklerini;
- (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 uygunsu, 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.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

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

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi (Devamı)

- TMS 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. Değişiklik, 1 Ocak 2019 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.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)

UMSK Şubat 2018'de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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 finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri'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 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. Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri) (Devamı)

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 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.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Aşağıdaki değişiklikler dışında, Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standartlarına ilk geçiş ve geçişin etkilerine ilişkin açıklamalar;

Grup, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın ve standardın şirkete etkisi olmadığı görülmüştür. Grup TFRS 15 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosunda ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosu kalemlerinde yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017 tarihine ait Finansal Durum Tablosunda “Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler” kaleminde yer alan 350.327 TL “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar” hesabına sınıflanmıştır.

Kar veya zarar tablosu kalemlerinde yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017 tarihine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Hasılat” kaleminde yer alan 2.777.147 TL vade farkı etkin faiz geliri “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Satışların Maliyeti” kaleminde yer alan 412.717 TL vade farkı etkin faiz gideri “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansman Gelirleri” kaleminde yer alan 9.094.195 TL ticari alacaklar ve borçlardan kaynaklı kambiyo karları ve 7.360.349 TL ertlenmiş finansman gelirleri “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansman Giderleri” kaleminde yer alan 6.373.529 TL ticari alacaklar ve borçlardan kaynaklı kambiyo zararları ve 7.377.438 TL ertlenmiş finansman giderleri “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” hesabına sınıflanmıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

31 Aralık 2017 tarihine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansman Gelirleri” kaleminde yer alan 1.344.705 TL finansal varlık değer artışı “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2017 tarihine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansman Giderleri” kaleminde yer alan 984.476 TL finansal varlık değer azalışı “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” hesabına sınıflanmıştır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Ticari alacaklar, şüpheli ticari alacak karşılığı düşüldükten sonra, rayiç (makul) değerleri ile yansıtılmakta ve indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 24,60 oranı kullanılmıştır. (2017: % 13,91)

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 582 gündür.

Grup finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net 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 satış gerçekleşirmek 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) 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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları olup ilk maliyeti alış fiyatından belirlenmektedir. Normal amortisman metoduna göre ilgili kıymetin tahmini ekonomik ömrü üzerinden itfa edilmektedir. 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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İnşaat Sözleşmeleri

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyrinde 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 aktive 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.

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Borçlar

Ticari borçlar mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarların rayiç değerlerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır. Ticari borçların ortalama ödeme süresi 73 gündür. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için vadelerine TR Libor oranları kullanılmıştır.

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. Iskonto 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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, rapor tarihi itibarıyla Grup' un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü finansal tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya rapor tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

	31.12.2018	31.12.2017
İskonto oranı	% 4,95	% 6,01
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 88	% 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

Grup, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak konsolide finansal tablolara alır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Faiz Geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

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

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

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

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Grup basitleştirilmiş yaklaşımı uygulamıştır.

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

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

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

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen konsolide net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltilmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir.

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Grup, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

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.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüleri

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

✓ Şüpheli Alacaklar

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

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

✓ 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 aktüeriyal hesaplamada kullanılan iskonto oranının belirlenmesi, emeklilik ihtimali, çalışanların maaşları ve kıdem tazminatı oranının beklenen artış oranları için tahminlerde bulunmuştur. Yönetimin yaptığı bu tahminler Not 30'da açıklanmıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

✓ Ertelenmiş Vergi

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

NOT 3) İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 4) DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un finansal tabloları 15 Kasım 2016 tarihinde her nevi taşınmazların işletilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ve 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. ile konsolide olarak hazırlanmıştır.

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'nı 31.03.2018 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

Grup'un Kuyumcukent İşletme A.Ş.'ye %0,013 oranında ortaklığı mevcut olup, maliyet değeri ile konsolide finansal tablolarda yer almıştır.

NOT 5) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Ticari Borçlar	9		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı			13.095
Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı		7.581	1.343.732
Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		156.486	
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)		(8.794)	(44.445)
TOPLAM		155.273	1.312.382

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar / Diğer Alacaklar	11		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı		10.320.157	11.260.571
Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı		18.415.492	15.817.270
Kuyaş Büyükkartı Demet Adi Ortaklığı			863
Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi Ortaklığı			837
Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı		303.416	239.962
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)		(2.543.952)	(580.352)
TOPLAM		26.495.113	26.739.151

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Diğer Borçlar	11		
Ortaklara Borçlar		58.298	72.654
Burker Tekstil İnşaat Paz. Sanayi ve Tic. A.Ş.		6.411.667	225.000
Ek Grup İnşaat A.Ş.		308.333	
Büyükkartı İnşaat Mobilya ve Dekorasyon A.Ş.			370.000
TOPLAM		6.778.298	667.654

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Peşin Ödenmiş Giderler	15		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı		4.454	
TOPLAM		4.454	-

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	28		
Yunus ERSİN			4.240.000
TOPLAM			4.240.000

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	Not	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	28		
Yunus ERSİN		15.000	
TOPLAM		15.000	
	Not	31.12.2018	31.12.2017
Satımlar			
Hizmet Gelirleri	37		
Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı		3.997	20.125
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		9.967	22.516
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		21.088	126.957
Kira Gelirleri			
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	40	4.800	4.800
Faiz Gelirleri	42		
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		28.718	37.524
Alımlar			
Hizmet Giderleri	38,39		
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		29.148	99.347
Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı			11.379
Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		361.000	
Kira Gideri	40		
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı			66.048
Bakım Onarı Giderleri	38,39		
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı			1.140
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri	20,21		
Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı		16.692	33.567

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

01.01.–31.12.2018 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 1.974.893 TL'dir. (01.01.–31.12.2017 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 2.024.605 TL'dir. Şirket ortaklarına geçmiş yıllar karlarından 1.149.996 TL kar payı dağıtımı yapmıştır)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	9.529	5.744
-Türk Lirası	9.529	5.739
- Dolar		5
Banka	10.389.953	947.874
-Vadeli Mevduat	6.765.088	2.471
-Vadesiz Mevduat	3.624.865	945.403
Alınan Çek ve Senetler	22.700	
TOPLAM	10.422.182	953.618

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL	3.381.278	642.111
USD	142.996	303.292
Euro	100.591	
.	3.624.865	945.403

Bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur:

Para Cinsi	Ortalama Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2018
TL	21,63	02.01.2019	6.765.088
			6.765.088
Para Cinsi	Ortalama Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2017
TL	9,00	15.01.2018	2.471
			2.471



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2018	31.12.2017
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Paylar	798.281	1.465.639
TOPLAM	798.281	1.465.639

Grup'un finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yans. ölçülen finansal varlıklardan oluşmaktadır. 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.

15.12.2011 Tarihinde kooperatifin uhdesinde ortaklara dağıtılmamış olan tahsis fazlası 25 adet bağımsız bölüm Kuyaş 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 Kuyaş A.Ş.'ye devredilmiştir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2018	31.12.2017
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	95.709	95.709
TOPLAM	95.709	95.709

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar		
Ticari Alacaklar	382.866	138.429
Alacak Senetleri	8.982.437	13.171.896
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(396.988)	(294.892)
Şüpheli Alacaklar	6.058.883	2.445.579
Şüpheli Alacak Karşılığı (-)	(6.058.883)	(2.445.579)
TOPLAM	8.968.315	13.015.433

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:

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem Başı Bakiyesi	2.445.579	2.870.873
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık		
TFRS 9 Dönem Etkisi	1.248.703	
TFRS 9 Açılış Etkisi	2.414.087	
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)	(49.486)	(425.294)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	6.058.883	2.445.579

	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar		
Alacak Senetleri	13.647.079	17.534.361
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(3.084.020)	(2.484.965)
TOPLAM	10.563.059	15.049.396

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Ticari Borçlar	1.471.194	937.335
Borç Senetleri	6.876.926	
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(411.352)	(57.231)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 6)	155.273	1.312.382
TOPLAM	8.092.041	2.192.486

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10) FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR/BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 11) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Diğer Çeşitli Alacaklar	221.364	1.236.511
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)		(110)
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar (Not 6)	29.039.064	27.319.503
Ertelenmiş Finansman Gideri (-) (Not 6)	(2.543.952)	(580.352)
Şüpheli Diğer Alacaklar	29.566	220.485
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(29.566)	(220.485)
TOPLAM	26.716.476	27.975.552
	31.12.2018	31.12.2017
Dönem başı Bakiyesi	220.485	32.604
Dönem içinde Ayrılan Karşılık		187.881
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)	(190.919)	
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	29.566	220.485
	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	227.728	120.272
TOPLAM	227.728	120.272
	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Diğer Çeşitli Borçlar	66.830	44.728
Ortaklara Borçlar (Not 6)	6.778.298	667.654
Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	(1.028)	(99)
TOPLAM	6.844.100	712.283
	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	819.167	787.992
TOPLAM	819.167	787.992



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12) TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 13) STOKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Atölye Blokları Bağımsız Bölümler	4.267.553	13.506.814
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	10.671.655	12.529.561
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	6.320.954	5.653.953
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.550.500	8.550.500
Diğer Stoklar	1.230.390	1.230.390
TOPLAM	31.041.052	41.471.218

1 Ocak – 31 Aralık 2018 döneminde 11.495.805 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 7.206.670 TL) tutarındaki stoklar satış yolu ile maliyetler içerisinde giderleştirilmiştir.

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

Stoklar 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 50.541.696 TL'dir. Bağımsız taşınmazlarda bulunan 23 adet Kuyumcukent Avm bağımsız mağaza olarak yer alan gayrimenkulleri emsal yaklaşıma göre hesaplanan piyasa değeri 19.065.000 TL'dir. Stoklar 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'un 31.12.2018 tarihli stoklarında 13 adet, 4.235 net m2 ofis bloğu bağımsız bölüm ve 14 adet, 101 net m2 atölye bloğu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların haricinde 6.320.954 TL maliyet bedelli 23 adet Kuyumcukent Avm'de ve 8.550.000 TL maliyet bedelleri Palmiye Sitesi projesinde 3 Adet bağımsız taşınmazı mevcuttur.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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. ile 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 79.498.466 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2017: 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 Katılım Bank lehine 20.000.000 TL, TEB lehine 1. Derece 4.500.000 TL Denizbank lehine 9.060.000 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13) STOKLAR (Devamı)

	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	58.038.751	56.263.461
Eyüp Bahariye Sitesi	24.637.557	9.540.054
TOPLAM	82.676.308	65.803.515

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 ofis ve atölye projesinin proje geliştirme işlerini tamamlanarak 2014 yılının dördüncü çeyreği başından itibaren hafriyat ve iksa çalışmalarına başlamıştır.

Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskan alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır. 22.02.2019 tarihinde kat mülkiyet tapusu Borsa İstanbul A.Ş.'ye teslim edilmiştir.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 60'ı tamamlanmıştır. İnşaat kaba yapı işlemleri başlamış olup 6 ay içerisinde bitmesi planlanmaktadır. Şirkete ait 91 bağımsız bölüme ilişkin kat irtifak tapuları düzenlenmiş olup, projenin satış işlemleri devam etmektedir.

Eyüp Bahariye Sitesi

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, EKGroup İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnşaat Pazarlama ve Tic.Ltd.Şti ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 310'u ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.

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

Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından Baharyaka Eyüp Sultan Projesi olarak geliştirilen projemiz, toplamda 27 blok 661 daireden oluşmaktadır. 310 daire mevcut arsa sahiplerine, kalan 351 daire ise bağlı ortaklığımız olan Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.'ye aittir.

Proje inşaat ruhsatı 18.12.2018 tarihinde alınmış olup, projenin bitiş tarihi rutsat tarihinden itibaren 36 ay olarak planlanmıştır. Bahariye Sitesi şu anda hafriyat, iksa ve kazı işlemleri devam etmektedir.

Projemizden 47 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiş olup, peşinatlar ve senetler avans olarak müşterilerden alınmıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 15) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	140.519	38.784
Verilen Avanslar (Stok)	3.889.235	1.510.200
İlişkili Taraf Avansları (Not 6)	4.454	
Taahhütlere Ödenen Avanslar	14.831.830	10.243.430
Avans Çek ve Senetleri	10.996.603	5.991.630
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(1.765.701)	(127.115)
TOPLAM	28.096.940	17.656.929

Avans çek ve senetlerinin vadelerine göre detayı aşağıdadır:

	31.12.2018	31.12.2017
0- 90 gün vadeli	3.643.603	2.205.472
91-360 gün arası vadeli	7.352.999	3.786.158
TOPLAM	10.996.602	5.991.630

	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Yıllara Ait Giderler	230.525	
Avans Çek ve Senetleri	15.779.220	13.822.401
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(5.920.580)	(2.441.535)
TOPLAM	10.089.165	11.380.866

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

	31.12.2018	31.12.2017
1-2 yıl arası	7.318.456	5.010.492
2-3 yıl arası	6.212.638	5.759.481
3-4 yıl arası	1.972.226	2.483.178
4-5 yıl arası	275.900	569.250
TOPLAM	15.779.220	13.822.401



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 17) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Diğer Dönen Varlıklar		
Devreden KDV	1.351.214	289.855
Diğer KDV	126.666	126.666
Peşin Ödenen Vergi Fonlar	19.104	13.083
Gelir Tahakkukları	4.634	45.799
İş Avansları	45.570	48.074
Personel Avansları	15.542	15.958
TOPLAM	1.562.730	539.435

NOT 18) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.12.2018	31.12.2017
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	27.500
Özkaynak Yön. Değerlenen Yatırımlar Kaybı (-)	(110.000)	(110.000)
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 ve 13.07.2016 tarihinde Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı sözleşmesi imzalamıştır. Grup, İş ortaklıkları finansal tablolarda özkaynak yönetime göre muhasebeleştirilmiştir.

	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		(27.500)
TOPLAM	-	(27.500)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Arazi ve Arsalar	45.725.480	39.014.290
Binalar	5.841.360	5.841.360
Taşıtlar	307.582	307.582
Demirbaşlar	1.310.811	1.045.604
Özel Maliyetler	219.264	22.529
Yapılmakta Olan Yatırımlar		237.081
Binalar Amortismanı (-)	(584.137)	(467.308)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(214.136)	(152.619)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(842.912)	(700.259)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)	(37.350)	(3.334)
TOPLAM	51.725.962	45.144.926

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Varlık	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta Olan Yat.	Toplam
31.12.2017	39.014.290	5.841.360	307.582	1.045.604	22.529	237.081	46.468.446
Giriş	6.711.190			221.961		2.900	6.936.051
Transfer				43.246	196.735	(239.981)	
31.12.2018	45.725.480	5.841.360	307.582	1.310.811	219.264	-	53.404.497
Amortisman							
31.12.2017	-	(467.308)	(152.619)	(700.259)	(3.334)	-	(1.323.520)
Giriş		(116.829)	(61.517)	(142.653)	(34.016)		(355.015)
Çıkış							
31.12.2018	-	(584.137)	(214.136)	(842.912)	(37.350)	-	(1.678.535)
31.12.2017 NDD	39.014.290	5.374.052	154.963	345.345	19.195	237.081	45.144.926
31.12.2018 NDD	45.725.480	5.257.223	93.446	467.899	181.914	-	51.725.962

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Varlık	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
Amortisman							
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 NDD	39.014.290	5.490.879	216.479	355.917	11.134	-	45.088.698
31.12.2017 NDD	39.014.290	5.374.052	154.963	345.345	19.195	237.081	45.144.926

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.

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.566.500 TL'dir.

NOT 21) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Haklar	371.829	304.703
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	10.638
Haklar İtfa Payı (-)	(233.007)	(166.558)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık İtfa Payı (-)	(7.092)	(3.546)
TOPLAM	142.368	145.237

Cari dönemde 67.126 TL hak ve diğer maddi olmayan duran varlık satın alınmış, 69.994 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2017: 67.563 TL hak ve diğer maddi olmayan duran varlık satın alınmış, 66.279 TL itfa payı ayrılmıştır)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22) KISA VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2018	31.12.2017
Banka Kredileri	19.330.000	9.150.000
Diğer Mali Borçlar	4.441	
TOPLAM	19.334.441	9.150.000

Kısa vadeli finansal borçlar rotatif kredilerden oluşmaktadır.

NOT 23) UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI

	31.12.2018	31.12.2017
Banka Kredileri	52.825.118	78.025.510
TOPLAM	52.825.118	78.025.510

Grup'un kredileri için verilen ipotek ve teminat tutarları Not 34'te açıklanmıştır.

Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık ortalama % 19,56'dır. USD kredilere ilişkin faiz oranı %4,50'dır. (31.12.2017: 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.)

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

	31.12.2018	31.12.2017
1 Yıl	72.159.559	87.175.510
1-2 Yıl	23.290.376	25.766.642
2-3 Yıl	8.681.517	6.054.121
TOPLAM	104.131.452	118.996.273

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.12.2018	31.12.2017
İpotek	284.780.000	243.500.000
TOPLAM	284.780.000	243.500.000

NOT 24) DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25) UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2018	31.12.2017
Banka Kredileri	31.971.893	31.820.763
TOPLAM	31.971.893	31.820.763

NOT 26) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Personele Borçlar	7.345	9.333
Ödenecek Vergi ve Fonlar	113.564	149.510
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	146.264	200.817
TOPLAM	267.173	359.660

NOT 27) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 28) ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek Aylara Ait Gelirler	654.596	632.349
Alınan Sipariş Avanslar	10.901	445.000
İlişkili Taraflardan Alınan Sip. Av. (Not 6)		4.240.000
Alınan Senetli Avanslar	11.234.103	9.812.573
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(2.871.763)	(127.115)
TOPLAM	9.027.837	15.002.807

	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avanslar	17.668.708	1.888.911
İlişkili Taraflardan Alınan Sip. Av. (Not 6)	15.000	
Alınan Senetli Avanslar	15.779.220	13.318.177
Avans Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(5.920.580)	(2.441.535)
TOPLAM	27.542.348	12.765.553



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 30) KISA/UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Karşılıklar		
İzin Karşılıkları	218.053	116.434
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.932.622	2.430.342
TOPLAM	3.150.675	2.546.776
	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Karşılıklar		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	514.989	368.082
TOPLAM	514.989	368.082

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

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.

	31.12.2018	31.12.2017
İskonto oranı	% 4,95	% 6,01
Tahmin Edilen Kıdem Tazm. Hak Kazanma Oranı	% 88	% 90
	31.12.2018	31.12.2017
Dönem Başı Bakiyesi	368.082	324.490
Faiz Maliyeti	18.398	19.502
Hizmet Maliyeti	116.321	89.002
Aktüeryal Fark	82.005	11.562
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(69.817)	(76.474)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	514.989	368.082



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 32) DİĞER KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2018	31.12.2017
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.577.859	2.036.927
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.	2.548.161	564.370
TOPLAM	4.126.020	2.601.297
	31.12.2018	31.12.2017
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.	192.513	
TOPLAM	192.513	

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	31.12.2018	31.12.2017
Sermaye	54.437.596	27.218.798
TOPLAM	54.437.596	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 sermayesi 27.218.798 TL'den 54.437.596 TL'ye arttırılmıştır. Nakit olarak arttırılan 27.218.798 TL'lik sermayeyi temsilen ihraç edilen payların tamamı halka arz koşulları çerçevesinde, bedellerin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle karşılanmıştır. Grup çıkarılmış sermayesi 54.437.596 TL'ye ulaşmıştır.

Grup, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı izini ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri Alınmış Paylar (-)

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31.12.2018	31.12.2017
Hisse Senedi İhraç Primleri	502.311	317.677
TOPLAM	502.311	317.677

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2018	31.12.2017
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	41.688.389	42.757.323
Diğer Kazanç/Kayıplar	(166.147)	(102.183)
TOPLAM	41.522.242	42.655.140

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem Başı Bakiyesi	42.655.140	47.546.885
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(82.005)	(11.562)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 43)	18.041	2.313
Vergi Oranı Değişim Etkisi	(1.068.934)	
Geçmiş Yıllar Karlarına Sınıflama*		(4.882.496)
Dönem Sonu Bakiyesi	41.522.242	42.655.140

*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 artış/azalış sınıflanan değerlendirme artışları 1.blok satılması sebebiyle arsa payına orantılanan 4.882.496 TL gerçeğe uygun değer artışı geçmiş yıllar karında sınıflanmıştır.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2018	31.12.2017
Yasal Yedekler	1.370.632	1.370.632
TOPLAM	1.370.632	1.370.632

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

	31.12.2018	31.12.2017
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	1.717.421
Geçmiş Yıllar Karları	148.805	16.459.672
TOPLAM	1.866.226	18.177.093

	31.12.2018	31.12.2017
Net Dönem Karı/Zararı	(7.495.082)	(14.427.879)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir. Şirket'in yasal defter kayıtlarında 2018 yılı dönem karı 4.718.114 TL'dir. (01.01.-31.12.2017: 6.120.278 TL zarar.)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31.12.2018	31.12.2017
1 Ocak Bakiyesi	155.580	
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)	162.240	155.580
TOPLAM	317.820	155.580

NOT 34) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2018	31.12.2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	289.479.966	283.609.902
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	10.000.000	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	299.479.966	338.609.902
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	92.521.745	75.467.041
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	%323	%448



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Verilen Teminat Mektupları

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle verilen teminatlar aşağıda yer alan kuruluşlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır:

İlgili Kurum	Banka	31.12.2018	31.12.2017
Borsa İstanbul A.Ş.	Denizbank		6.018.000
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank	2.075.000	12.147.500
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Denizbank		383.850
İGDAŞ	Bankasya	559.300	559.300
İSKİ	Bankasya	201.366	201.366
BEDAŞ	Denizbank	15.000	15.000
14. İcra Müdürlüğü	Denizbank		290.500
Küçükçekmece 3. İcra müdürlüğü	Denizbank	117.000	117.000
İSKİ	Denizbank	32.300	32.300
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank	1.700.000	1.700.000
Bahariye Sitesi Blok Kat Malikler	Kuveyttürk	10.000.000	
TOPLAM		14.699.966	21.464.816

Pasifte Yer Almayan Taahhütlerin Toplam Tutarı

Grup'un 31.12.2018 tarihi itibariyle, pasifte yer almayan taahhütlerin toplamı 299.479.966 TL'dir. (31.12.2017: 338.609.902 TL)

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

Grup'un 31.12.2018 tarihi itibariyle, ortaklar lehine sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği kefalet bulunmamaktadır. (31.12.2017: Yoktur TL)

Alınan Teminatlar

Grup'un 31.12.2018 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 18.365.510 TL teminat mektubu ve senetleri bulunmaktadır. (31.12.2017: 13.280.510 TL.)

Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar

Grup'un 31.12.2018 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat olarak verdiği 13.280.510 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır. (31.12.2017: 21.464.816 TL tutarında teminat mektubu)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 35) 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 sunulmuştur.

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 sunulmuştur.

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 310'i ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmış ve inşaat rıhsatı alınarak satışa sunulmuştur.

NOT 36) BORÇLANMA MALİYETLERİ

Grup 2018 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir. (2017: Grup 2017 yılında kullandığı taksitli kredilere finansman giderlerinin Not 13'de açıklanan kısmı haricinde tamamını giderleştirmiştir.)

NOT 37) HASILAT

Satışlar	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Ofis Satış Gelirleri	4.930.366	306.949
Atölye Satış Gelirleri	27.517.012	10.852.427
Kira Gelirleri	463.251	480.238
Borsa Kule Bloklar Satış Gelirleri		16.833.867
Kuyumcukent Avm Bloğu Satış Gelirleri	2.488.765	
Palmye Sitesi Satış Gelirleri		2.772.277
Site Yönetim Hizmet Gelirleri	723.718	
Diğer Gelirler	38.974	131.780
TOPLAM	36.162.086	31.377.538

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 37) HASILAT (Devamı)

	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Diğer İndirimler (-)		
Satıştan İadeler (-)	(6.244)	(15.500)
TOPLAM	(6.244)	(15.500)

HASILAT TOPLAM	36.155.842	31.362.038
-----------------------	-------------------	-------------------

	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Satışların Maliyeti (-)		
Ofis Satış Maliyeti (-)	(1.791.783)	(340.489)
Atölye Satış Maliyeti (-)	(8.897.775)	(3.163.137)
Palmiye Sitesi Satış Maliyeti (-)		(3.556.612)
Borsa Kule Satış Maliyeti (-)		(17.280.715)
Kuyumcukent Avm Bloğu Satış Maliyeti (-)	(806.247)	
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(625.267)	
Diğer Maliyet (-)		(60.528)
TOPLAM	(12.121.072)	(24.401.481)

**NOT 38) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ,
ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.608.181)	(9.814.595)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(1.588.085)	(881.444)
TOPLAM	(12.196.266)	(10.696.039)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 39) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıda yer almaktadır;

	01.01	01.01
	31.12.2018	31.12.2017
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(6.177.117)	(6.307.597)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(34.537)	(33.326)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(55.684)	(49.702)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(515.051)	(726.211)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(38.307)	(61.911)
Temizlik Giderleri (-)	(32.303)	(29.049)
Banka Giderleri (-)	(42.441)	(31.962)
Amortisman Giderleri (-)	(425.006)	(394.141)
Sigorta Giderleri (-)	(60.672)	(60.866)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(134.719)	(108.504)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(939.606)	(778.318)
Aidat Giderleri (-)	(750.303)	(546.722)
Dava, Noter Giderleri (-)	(406.932)	(51.878)
Temsili İkram Giderleri (-)	(93.672)	(169.776)
Kira Giderleri (-)	(193.444)	(174.138)
Taşıt Giderleri (-)	(262.957)	(160.827)
Diğer Giderler (-)	(445.430)	(129.667)
TOPLAM	(10.608.181)	(9.814.595)

Amortisman Giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.

	01.01	01.01
	31.12.2018	31.12.2017
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		
Satış Komisyonları (-)	(13.648)	(160.534)
Reklam Giderleri (-)	(1.009.047)	(706.752)
Fuar Giderleri (-)	(15.172)	(14.158)
Personel Giderleri (-)	(531.388)	
Diğer Paz. Giderleri (-)	(18.830)	
TOPLAM	(1.588.085)	(881.444)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 40) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Konusu Kalmayan Karşılıklar	310.222	1.777.032
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	2.470.371	2.967.019
Kambiyo Karları	14.781.663	9.094.195
Ertelenmiş Finansman Geliri	19.766.155	7.360.349
TOPLAM	37.328.411	21.198.595

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 1.814.560 TL'si elektrik, su, doğalgaz yansıtma gelirlerinden, 189.440 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri ve 466.371 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır. (31.12.2017: 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.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Karşılık Giderleri (-)	(1.750.983)	(187.881)
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları (-)	(3.504.353)	(2.377.411)
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)		(500.910)
Kambiyo Zararları (-)	(9.415.619)	(6.373.529)
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(16.778.722)	(7.377.438)
TOPLAM	(31.449.677)	(16.817.169)

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 1.310.920 TL kısmı erken ödenen senet iskonto giderleri, 1.814.560 TL elektrik, su, doğalgaz giderlerinden ve 378.873 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır. (31.12.2017: 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.)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 41) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Finansal Varlık Değer Artışı		1.344.705
TOPLAM		1.344.705

Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	(1.020.626)	(984.476)
TOPLAM	(1.020.626)	(984.476)

NOT 42) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Kambiyo Karları	5.610.516	10.000.949
- Nakit ve Nakit Benzerleri	929.896	506.438
- Banka Kredileri	4.680.620	9.494.511
Faiz Gelirleri	263.411	357.238
TOPLAM	5.873.927	10.358.187

Finansman Giderleri (-)	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Kambiyo Zararları (-)	(14.626.408)	(14.964.091)
- Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(565.032)	(510.641)
- Banka Kredileri (-)	(14.061.376)	(14.453.450)
Kısa Vadeli Borç. Giderleri (-)	(18.918.047)	(11.204.013)
TOPLAM	(33.544.455)	(26.168.104)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 43) DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	01.01	01.01
Birikmiş Diğer Kap. Gelirler veya Giderler	31.12.2018	31.12.2017
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	(1.068.934)	
Tanım. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kaz./Kay	(82.005)	(11.562)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	18.041	2.313
TOPLAM	(1.132.898)	(9.249)

NOT 44) SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)

NOT 45) 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 temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2018 yılında uygulanan vergi oranı %22’dir (2017: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2018 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2017: %20).

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 45) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir. Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 tarihinden itibaren tüm şirketlerde %10 olarak ilan edilmiştir. Bu oran, 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.896.215	9.017.495
TOPLAM	5.896.215	9.017.495

	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Vergi Geliri/Gideri		
Ert. Vergi Geliri / Gideri (-)	3.641.074	328.945
TOPLAM	3.641.074	328.945

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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları indirilebilir arsa ve bina gerçeğe uygun değer farkı, ertelenmiş finansman gideri/geliri, şüpheli alacak karşılığı ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 45) GELİR VERGİLERİ (Devamı)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
Ertelenmiş Vergi Aktifi				
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılığı Farkı	733.042	161.269	484.516	96.903
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.629.035	358.388	1.801.413	360.283
Ertelenmiş Finansman Gideri	13.711.241	3.016.473	5.928.969	1.185.794
Kredi Faiz Tahakkukları	524.887	115.475	729.154	145.831
Yabancı Para Değerlemesi			883.593	176.719
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.527	996	4.527	905
Diğer Giderler			503	101
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	2.932.622	645.177		
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	10.630.330	2.338.673		
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	2.359.302	519.046		
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	3.727.498	820.050	2.735.455	547.091
	36.252.484	7.975.547	12.568.130	2.513.627
Ertelenmiş Vergi Pasifi				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları	324.079	71.297	1.344.705	268.941
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	53.446.653	11.758.264	53.446.653	10.689.331
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	13.125	2.888	185.503	37.101
Ertelenmiş Finansman Geliri	9.213.517	2.026.974	2.625.980	525.196
Faiz Geliri	4.634	1.019		
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	51.452	11.319	52.757	10.552
	63.053.460	13.871.761	57.655.598	11.531.121
Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net	(26.800.976)	(5.896.216)	(45.087.468)	(9.017.495)

	31.12.2018	31.12.2017
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(9.017.495)	(10.569.377)
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	3.641.071	328.945
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi (Not 43)	18.041	2.313
Özkaynak ile ilişkilendirilen	531.099	
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	(1.068.934)	1.220.624
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(5.896.216)	(9.017.495)

NOT 46) DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI

Yoktur. (31.12.2017: Yoktur.)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 47) PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi*	30.872.828	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	(7.495.082)	(14.427.879)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,2428)	(0,5301)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	30.872.828	27.218.798
Net Dönem Zararı (TL)	(7.495.082)	(14.427.879)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,2428)	(0,5301)

* 31.12.2018 tarihi itibarıyla hisse adedi 54.437.596'dır. Hisse adedi dönem içinde sermaye artışı yapıldığı için ortalama hisse adedi alınarak pay başına kazanç hesaplanmıştır.

NOT 48) 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 2017 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Borçlar	170.604.530	165.350.704
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(10.422.182)	(953.618)
Net Borç	160.182.348	164.397.086
Toplam Öz Sermaye	92.521.745	75.467.041
Toplam Sermaye	252.704.093	239.864.127
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	63%	%69



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oram 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.

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		31.12.2018	31.12.2017
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık.	6.765.088	2.471
	Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelir. yans. Varlık.		
Finansal yükümlülükler		104.127.011	118.996.273

31 Aralık 2018 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 1.002.147 TL (31.12.2017: 1.145.712 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 1.002.147 TL (31.12.2017: 1.145.712 TL) daha yüksek/düşük olacaktı.

Fiyat Riski

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

Kur Riski

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle yabancı para varlık ve orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018			31.12.2017		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	2.462.728	447.112	23.445	1.980.255	525.002	
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes.dahil)	243.587	27.200	16.699	303.514	80.467	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	2.136	406		1.531	406	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.708.451	474.718	40.143	2.285.300	605.875	
5. Ticari Alacaklar	12.022.653	2.327.761		30.431.337	7.955.790	93.654
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	12.022.653	2.327.761		30.431.337	7.955.790	93.654
9. Toplam Varlıklar (4+8)	14.731.104	2.802.479	40.143	32.716.637	8.561.665	93.654
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler	3.251.416	618.034		26.951.346	7.145.297	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler						
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	3.251.416	618.034		26.951.346	7.145.297	
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler	9.754.248	1.854.103		6.938.773	1.839.596	
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)	9.754.248	1.854.103		21.343.548	6.181.099	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	13.005.664	2.472.137		48.294.894	13.326.396	
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)	1.725.440	330.342	40.143	(15.578.257)	(4.764.731)	93.654
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.723.304	329.936	40.143	(15.579.788)	(4.765.137)	93.654

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 48) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riski (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2018				
	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	148.352	(148.352)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	148.352	(148.352)		
EURO'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü	24.191	(24.191)		
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)	24.191	(24.191)		
TOPLAM:	172.544	(172.544)		

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		

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 48) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2018	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)		19.531.374	26.495.112	449.092	6.765.088
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		19.531.374	26.495.112	449.092	6.765.088
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)		6.058.883		29.566	
- Değer düşüklüğü (-)		(6.058.883)		(29.566)	
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

31.12.2017	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)		28.064.829	26.739.151	1.356.673	2.471
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		28.064.829	26.739.151	1.356.673	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		220.485	
- Değer düşüklüğü (-)		(2.445.579)		(220.485)	
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48) 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. (31.12.2017: 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 2018 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017 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.

31.12.2018 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	104.131.452	104.131.452	39.737.653	32.421.906	31.971.893	
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	8.092.041	8.092.041	5.961.956	1.930.085	200.000	
Diğer Borçlar	7.663.267	7.663.267	6.844.100		819.167	
Ertelenmiş Gelirler	36.570.185	36.570.185	1.674.837	7.353.000	27.542.348	
Diğer Yükümlülükler	4.318.533	4.318.533	3.544.760	581.260	192.513	
Kısa/Uzun Vadeli Karşılıklar	3.665.664	3.665.664	2.932.622	218.053	514.989	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	5.896.215	5.896.215			5.896.215	



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 48) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski (Devamı)

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

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	118.996.273	118.996.273	38.377.929	55.982.030	24.636.314	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	2.192.486	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			

NOT 49) 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 bilgisi ve istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 49) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

Finansal Varlıklar;

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

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

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

Finansal Yükümlülükler;

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

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

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



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 49) 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

31.12.2018			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kaps. Gel. Yansıtılan Fin. Var.			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	6.765.088		95.709
31.12.2017			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kaps. Gel. Yansıtılan Fin. Var.			
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z Yansıtılan Fin. Var.	2.471		95.709

NOT 50) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 1541 Ada 1 Parselde kayıtlı Borsa Kule Binasının, Sayın İnşaat Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ile 04.06.2015 tarihinde imzalanan inşaat sözleşmesi fesh edilmiştir.

Grup Borsa Kule binasının betonarme üst yapı, alt yapı ve çeşitli çelik konstrüksiyon işlerinin tamamlanması amacıyla Boen İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile 5.750.000.TL+ KDV bedelle 14.02.2019 tarihi itibarıyla sözleşme imzalamıştır.

Grup İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 1541 Ada 1 Parselde kayıtlı, kendi arsası üzerine geliştirdiği Borsa Kule Projesinin 15 katlı inşaat ruhsatı 03.01.2019 itibarıyla alınmıştır.

(2017: 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.)



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 51) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA
FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR
OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Aktif Değerler Üzerindeki İpotek Tutarları;

31.12.2018 tarihi itibarıyla Grup'un Stok, Arazi ve Arsalar gruplarında sınıflanmış duran varlıkları üzerinde;

Stoklarda ve Arazi ve Arsalar 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 Katılım Bank lehine 20.000.000 TL, Kuveyt Türk lehine 25.000.000 TL, Türkiye Ekonomi Bankası lehine 4.500.000 TL, Denizbank lehine 9.060.000 TL, Yenibosna Vergi Dairesi lehine 2.220.000 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.

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

Stoklarda ve Arazi ve Arsalar 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.

Aktif Değerler Üzerindeki Toplam Sigorta Tutarı:

Aktif değerler üzerinde inşaat ve montaj işleri dahil 82.064.966 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.



I - Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk Raporu

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA,

Görüş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 01.01.2018-31.12.2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki 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.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01.01.2018-31.12.2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 4 Mart 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



REPORT BAĞIMSIZ DENETİM AŞ

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayrı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar ÇELİK'dir

İstanbul, 4 Mart 2019

REPORT BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Yaşar ÇELİK
Sorumlu Denetçi

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 31.12.2018) Yıllık Faaliyet Raporu

