

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2019 – 31.12.2019
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ	3-7
31.12.2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	8-9
31.12.2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	10
31.12.2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	11
31.12.2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	12-13
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	14-82

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 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 2019 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.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Diğer Hususlar

Önceki Dönem Finansal Tabloların Değişimi

Alacakların geri kazanılabilirliği ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığının hesaplaması yönetim tahmin ve varsayımlarını içermesi sebebiyle önem arz etmektedir.

Grup, TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nı, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018'den itibaren uygulamaya başlamıştır. Grup, TFRS 9'a uygun muhasebe politikası değişikliği ile birlikte, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen alacaklar için beklenen kredi zarar modelini uygulamaya başlamıştır. Bu uygulamayla, Grup, alacaklarını değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçerek değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmıştır.

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

Grup yönetimi, 1 Ocak 2018'den itibaren ilk kez uygulanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplamış olduğu 2018 yılı cari ve geçmiş dönem beklenen kredi zararı tutarında, 2018 yılı finansal rapor ilan tarihinden sonra izlenen ekonomik koşullar dikkate alınarak revize yapılmasına karar vermiştir. Dipnot 2.3 ve 2.4'te detaylı olarak açıklandığı üzere, Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'na, önemli bölümü 2017 yılında verilmiş alacakları için, ülkedeki 2018 sonu ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz geçici ve kısa süreli bir durum olarak öngörülmüş ve önceki dönem (2018) finansal raporlamasında kredi zararı hesaplanmamıştır. Ancak 2018 yılı rapor ilan tarihi sonrası devam eden seyir, inşaat sektöründeki krizin devam etmesi ve Şirket'in yeniden kredi yapılandırılmaya gitmesi nedenleri ile 2018 dönem sonunda alacak tahsili için yapılan proforma bütçenin gerçekleşmesinin makul olmadığı kanaatine varılmış, bu nedenle 1 Ocak 2018'den itibaren TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplamış olduğu beklenen kredi zararı tutarı, Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan alacakları için yeniden hesaplanmıştır.

Bu hesaplamalara göre 2019 yılı finansal tabloları ile karşılaştırmalı sunulan 2018 yılı finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Grup'un 2019 yılı faaliyetleri sonucunda önemli tutarda dönem zararı oluşmuştur. Bu zarar sebebi ile Grup özkaynakları bir önceki yıla göre yaklaşık % 36 azalmıştır. Grup 2018 yılı 3. çeyreğinde ödeme takvimine uyamadığı için kredilerinin ilk kez yapılandırmış, 2019 yılı 3. çeyreğinde de ikinci kez kredi yapılandırmasına gitmiştir. Bu yapılandırmalar sonucu kredi ödeme vadeleri ileri tarihlere taşımak ile birlikte faiz yükünde artışa sebebiyet vermiştir. Bu yapılandırma ile kısa vadeli kredi borçları uzun vadeli pozisyona getirilmiştir. Grup, 2020 yılı içinde yıllık ortalama faiz oranını %21,04'den, %16,16'a yapılandırmıştır. Özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir.

Grup'un kredi borçlarının ödeyebilmesi ve işletme sürekliliğinin devamlılığı, Borsa Kule projesi gibi büyük projelerinin satılarak hasılatla dönüştürülmesi ve yeni projelerin geliştirilmesine bağlıdır. Bu husus ile ilgili Grup yönetiminin planları Not 2.1'te detaylı olarak açıklanmıştır.

Ertelenmiş Vergi Varlıkları

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanması çeşitli tahminler ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranları, ertelenen vergi varlıklarının kullanılması için gelecekte yeterli tutarda kar elde edilip edilemeyeceği, geçici farkların kapandığı dönemde kullanılacak vergi indirim ve istisnaları en önemli varsayımlardır. Söz konusu tahminlerin doğru kullanılıp kullanılmadığı diğer husus olarak değerlendirilmiştir.

Grup, 2019 yılı sonu itibarıyla 34.222.751 TL (2018: 11.829.487 TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 7.529.005 TL (31 Aralık 2018: 2.602.487 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile kayıtlarına almıştır. Gelecek dönemlere ilişkin karlılık, yönetimin 2019 yılından ileriye doğru yaptığı 5 yıllık tahminine göre öngörülmüştür. Ertelenmiş vergi varlığını kullanılabilmesi ilgili kar projeksiyonunun gerçekleşmesine bağlıdır.

4) 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 2019 tarihi itibari ile Grup'un finansal tablolarında, 95.279.393 TL tutarında dönen varlık ve duran varlık içerisinde muhasebeleştirdiği tamamlanmış satışa hazır ve tamamlanmamış inşaatı devam eden ofis stokları bulunmaktadır. Stoklar, ofis maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2.7.'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 9'da açıklanmıştır. Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme, stoklarda değer düşüklüğü ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak ofis stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Grup yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığının değerlendirilmesini, Grup'un satınalma sürecinin anlaşılması ve satınalma sürecine ilişkin iç kontrollerin tasarımının ve etkinliğinin değerlendirilmesini, Tamamlanmış stoklarda değer düşüklüğü olup olmadığının testlerin incelenmesi, İnşaat stoklarının temini için yapılan sözleşmelerin tetkik edilmesini, örneklem yoluyla işleme konu olan belgelerinin temin edilip tetkik edilmesini ve de analitik olarak incelenmesini içermektedir.

Finansal Borçlar	
Grup'un finansal borçlar kalemine ilişkin açıklamaları 19 numaralı dipnotlarda yer almaktadır.	Yaptığımız denetim çalışmaları kapsamında, söz konusu önemli yanlışlık riskinin ele alınmasında uyguladığımız prosedürler aşağıdakileri içermektedir:
Finansal borçlar Grup'un 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarındaki pasif toplamının %58'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.	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 finansman giderleri ve yeniden yapılandırma ödeme planları kontrol edilmiştir, Grup finansal borçlar için ödediği finansman giderlerinin doğruluğu kontrol edilmiştir.

5) 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.

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

6) Bağımsız Denetçinin 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2020 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Cüneyt MORGÜL'dür.

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Cüneyt MORGÜL, YMM

Sorumlu Denetçi

9 Mart 2020
İstanbul, Türkiye

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		31.12.2019	31.12.2018
			(Yeniden Düzenlenmiş)
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.526.496	10.422.182
Finansal Yatırımlar	6		798.281
Ticari Alacaklar	7	7.986.955	8.968.315
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	7.986.955	8.968.315
Diğer Alacaklar	8	22.061.873	9.531.200
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	33	9.437.417	9.309.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	12.624.456	221.364
Stoklar	9	21.953.101	31.041.052
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.731.951	28.101.574
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	33		4.454
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11	1.731.951	28.097.120
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	21.506	19.104
Diğer Dönen Varlıklar	12	1.746.944	1.538.992
(Ara Toplam)		59.028.826	90.420.700
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		59.028.826	90.420.700
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	95.709	95.709
Ticari Alacaklar	7	3.452.199	10.563.059
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	3.452.199	10.563.059
Diğer Alacaklar	8	45.564	227.728
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	45.564	227.728
Stoklar	9	73.326.292	82.676.308
Maddi Duran Varlıklar	16	53.287.453	51.725.962
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	36.193	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	146.073	142.368
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	18	146.073	142.368
Peşin Ödenmiş Giderler	11	804.016	10.089.165
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11	804.016	10.089.165
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	4.061.067	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		135.254.566	155.520.299
TOPLAM VARLIKLAR		194.283.392	245.940.999

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		31.12.2019	31.12.2018
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	(Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	19	-	19.334.441
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	20.884.773	52.825.118
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	19	26.251	-
Ticari Borçlar	7	4.978.049	8.092.041
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	33	-	155.273
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	4.978.049	7.936.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	379.288	267.173
Diğer Borçlar	8	2.795.932	6.844.100
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	33	58.298	6.778.298
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	2.737.634	65.802
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	2.073.243	8.362.340
Ertelenmiş Gelirler	11	576.458	665.497
Kısa Vadeli Karşılıklar	21	5.022.415	3.150.675
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	21	19.079	218.053
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	21	5.003.336	2.932.622
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	3.150.574	4.126.020
(Ara Toplam)		39.886.983	103.667.405
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		39.886.983	103.667.405
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	92.324.697	31.971.893
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	19	11.003	-
Diğer Borçlar	8	352.244	819.167
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	352.244	819.167
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	6.552.016	27.542.348
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	51.265	514.989
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	21	51.265	514.989
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	12	-	192.513
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	-	2.301.343
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		99.291.225	63.342.253
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		139.178.208	167.009.658
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.105.184	78.613.521
Ödenmiş Sermaye	23	54.437.596	54.437.596
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	502.311	502.311
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	23	42.683.880	41.522.242
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler"	23	42.683.880	41.522.242
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	23	(19.219.295)	(11.390.955)
Net Dönem Karı/Zararı	23	(24.669.940)	(7.828.305)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23		317.820
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		55.105.184	78.931.341
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK VE ÖZKAYNAKLAR		194.283.392	245.940.999

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş	(Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş)
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	17.248.407	36.155.842
Satışların Maliyeti (-)	25	(12.304.644)	(12.121.072)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		4.943.763	24.034.770
BRÜT KAR/ZARAR		4.943.763	24.034.770
Pazarlama Giderleri (-)	26	(1.573.361)	(1.588.085)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(12.206.902)	(10.608.181)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	25.386.932	37.328.411
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(28.398.507)	(28.571.972)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(11.848.075)	20.594.943
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	6.637.323	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	(676.667)	(1.020.626)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	28	2.064.780	(3.066.595)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(3.822.639)	16.507.722
Finansman Gelirleri	30	169.515	5.873.927
Finansman Giderleri (-)	30	(27.988.852)	(33.544.455)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(31.641.976)	(11.162.806)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	31	6.972.036	3.496.741
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	31	6.972.036	3.496.741
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI DÖNEM KARI/ZARARI		(24.669.940)	(7.666.065)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	-	162.240
Ana Ortaklık Payları		(24.669.940)	(7.828.305)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	32	(0,7991)	(0,2536)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.141.633	(1.132.897)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		1.480.396	(1.068.933)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	23	(16.764)	(82.005)
Kazançları/Kayıpları			
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	31	(321.999)	18.041
DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.141.633	(1.132.897)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(23.528.307)	(8.798.962)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23		162.240
Ana Ortaklık Payları		(23.528.307)	(8.961.202)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SINIRLI 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
01.01.2018 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 2.3.)						(15.140.169)		(15.140.169)		(15.140.169)
01.01.2019 Bakiyesi (Yeniden Düzenlenen)	27.218.798	317.677	42.757.323	(102.183)	1.370.632	3.036.924	(14.427.879)	60.171.292	155.580	60.326.872
Sermaye Arttırımı (Not 23)	27.218.798	184.634						27.403.432		27.403.432
Transferler (Not 23)						(14.427.879)	14.427.879			
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 23)			(1.068.934)	(63.964)			(7.828.305)	(8.961.203)	162.240	(8.798.963)
31.12.2018 İtibariyle Özkaynak Toplamları	54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	(11.390.955)	(7.828.305)	78.613.521	317.820	78.931.341
01.01.2019 Bakiyesi	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
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2.6.)						(13.257.181)	(333.223)	(13.590.404)		(13.590.404)
01.01.2019 Bakiyesi (Yeniden Düzenlenen)	54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	(11.390.955)	(7.828.305)	78.613.521	317.820	78.931.341
Geçmiş Yıl Düzeltmesi						(35)		(35)	35	-
Transferler (Not 23)						(7.828.305)	7.828.305	-		-
Bağlı Ortaklık Pay Edinim Etkisi (Satış)				20.005				20.005	(317.855)	(297.850)
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 23)			1.154.709	(13.076)			(24.669.940)	(23.528.307)		(23.528.307)
31.12.2019 İtibariyle Özkaynak Toplamları	54.437.596	502.311	42.843.098	(159.218)	1.370.632	(19.219.295)	(24.669.940)	55.105.184	-	55.105.184

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
			(Yeniden Düzenlenmiş)
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(15.347.033)	3.979.576
Dönem Net Karı / Zararı		(24.669.940)	(7.666.065)
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		<i>(24.669.940)</i>	<i>(7.666.065)</i>
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(4.719.119)	(5.392.776)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	26	467.101	425.006
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	30	(1.035.396)	(69.817)
<i>Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(1.035.396)</i>	<i>(69.817)</i>
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	28	2.443.411	820.623
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	28	<i>39.880</i>	<i>820.623</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	28	<i>2.403.531</i>	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	29	798.281	667.358
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	29	<i>798.281</i>	<i>667.358</i>
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	31	(6.972.036)	(3.496.741)
Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(420.480)	(3.739.205)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		14.042.026	17.038.417
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	18.437.967	(6.442.627)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	8.092.220	(6.606.714)
<i>İlişkili Olan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	33		
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	7	<i>8.092.220</i>	<i>(6.606.714)</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11, 15, 16, 17	23.098.311	8.165.291
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	33	<i>(127.581)</i>	<i>17.094.717</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	11, 15, 16, 17	<i>23.225.892</i>	<i>(8.929.426)</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(3.113.992)	5.899.555
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	33	<i>(155.273)</i>	
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>	7	<i>(2.958.719)</i>	<i>5.899.555</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11,12	(5.193.051)	16.022.912
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	33	<i>(6.720.000)</i>	<i>6.110.644</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	8,11,12	<i>1.526.949</i>	<i>9.912.268</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	(27.279.429)	
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(15.347.033)	3.979.576
Vergi Ödemeleri/İadeleri	31		
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları			

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş	(Yeniden Düzenlenmiş) Bağımsız Denetimden Geçmiş
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(663.925)	(6.864.989)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Var. Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16,18	(796.981)	(7.003.177)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	<i>16,18</i>	<i>(759.065)</i>	<i>(6.936.051)</i>
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	<i>16,18</i>	<i>(37.916)</i>	<i>(67.126)</i>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Var. Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16,18	(93.548)	
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	<i>16,18</i>	<i>(93.548)</i>	
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		274.861	
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(48.257)	138.188
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.115.272	12.353.977
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kayn. Nakit Girişleri			27.218.798
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	9.115.272	
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	<i>19</i>	<i>9.115.272</i>	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19		(14.864.821)
<i>Kredilerden Nakit Çıkışları</i>	<i>19</i>		<i>(14.864.821)</i>
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(6.895.686)	9.468.564
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(6.895.686)	9.468.564
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	10.422.182	953.618
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	3.526.496	10.422.182

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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, merkezi İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok Kuyumcular Sk. Kat:11 D:325-326 Yenibosna Bahçelievler İstanbul, Türkiye adresindedir. Şirket’in satış pazarlama faaliyetleri için bir adet satış ofisi bulunmaktadır.

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.

	31.12.2019	31.12.2018
Burak YAKIN		%5,14
Diğer Ortaklar	%100,00	%94,86
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.

Grup’un 2019 yılı içerisinde konsolide çalışan sayısı aylık ortalama 33 kişidir. (2018 yılı: 56 kişi)

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 9 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayede ki Payı	Grup'un Sermayede ki Payı (%) 31.12.2019	Grup'un Sermayede ki Payı (%) 31.12.2018
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	500.000	500.000	100	100
Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.(*)	İnşaat	500.000	270.000	-	54

(*) Kuyas Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissesi, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'nin imzalanmış, ilgili sözleşmelere göre hisse devri 12.09.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu nedenle 30.09.2019 tarihi itibarıyla Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş. konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

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 Cumhuriyet'indeki tüzel kişilere verilmiş olan haklardan yararlanabilecektir.

Gayrimenkul Yönetim, Yenibosna Merkez mah. Kuyumcular sk. İstanbul Vizyonpark Sit. Merkez Plaza, No:4/1102 Bahçelievler/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Grup, Gayrimenkul Yönetim'i sürekli zarar etmesi sebebiyle hizmet alım ve alt işverenlik sözleşmelerinin 31.05.2019 tarihi itibarıyla iptal edilmesi ve bundan sonraki süreçte gayrifaal olarak faaliyetine devam edilmesi kararı alınmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyas Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyas Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyas Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı 31.12.2019 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

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 % 68'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 2 adet satışa hazır daire kalmıştır.

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 % 80'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 4 adet satışa hazır daire kalmıştır.

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. 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. Ayrıca iş ortaklığının tasfiye işlemlerine başlanmıştır.

İş Ortaklıklarının 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

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 iş ortaklığı 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.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

Şirket ve Şirket'in Türkiye'de kurulu bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Uygunluk beyanı (Devamı)

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.

Grup’un finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi ’ne uygun olarak hazırlanmıştır. (Nisan 2019’da revize edilmiş şekli ile)

Şirket (ve Türkiye’de kayıtlı olan bağlı ortaklıklar ile iş ortaklıkları), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planını esas almaktadır. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Geçerli ve raporlama para birimi

Konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve konsolide 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 konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, iş ortaklığı ve bağlı ortaklıkları önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Konsolide 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. Grup'un 30.07.2019 tarihi itibarıyla Halk Bankasına olan 70.461.287 TL borcunu 30.07.2019 tarihinden itibaren %21 faiz oranı ile son taksit ödemesi 30.07.2024 tarihi olacak şekilde kredinin yeniden vadelendirilmesi taahhütnamesi imzalanmıştır. Ayrıca kredi borcu bulunan diğer bankalar ile de kredi yapılandırmasına gidilmiştir. Bu yapılandırma ile kısa vadeli kredi borçları uzun vadeli pozisyona getirilmiştir. Özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir.

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'na, vergi borcu ve Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğüne olan sigorta prim borçlarının yeniden yapılandırması yapılmıştır.

Şirket yürütmekte olduğu, kaba inşaatı %100 tamamlanmış olan Borsa Kule projesi hakkında; "ileri kaba" safhasına getirilerek özellikle büyük kurumsal yatırımcılara satışının başlatılması planlanmakta olup, gerek alınan bağımsız ekspertiz görüşü, gerek bankaların ekspertiz raporu ile Projenin getiri değerinin yükümlülükleri karşılayabilir seviyede olduğu öngörülebilmektedir. Ayrıca Şirket aktifinde bulunan 8.204 m2 arsa üzerinde yeni proje geliştirilmesi gündemde olup, Şirket'in orta ve uzun vadeli projeksiyonları üzerinde çalışılmaktadır.

2.2. 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 olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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. Konsolidasyon Esasları (Devamı)

- 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.

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

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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. Konsolidasyon Esasları (Devamı)

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.

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide 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.

Grup, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Grup, TMS 17 "Kiralama İşlemleri" standardının yerini alan TFRS 16 "Kiralamalar" standardını, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla, standardın ilk defa uygulanmasının kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak ("kümülatif etki yöntemi") finansal tabloları açısından değerlendirmiştir. Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir. Yapılan değerlendirme kapsamında geçmişe yönelik önemli bir etki olmadığı sonucuna varmıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

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 amortismanına tabi tutar. 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. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmektedir. 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.

TFRS 16’ya geçiş:

Grup, TFRS 16’yı kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşım ile uygulamıştır.

Grup, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Grup’un ofis ekipman kiralamaları (kişisel bilgisayarlar, fotokopi makinaları gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri (Devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebelemektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
 - (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
 - (c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.
- Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
 - (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
 - (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
 - (d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
 - (e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.
- Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

Kira Yükümlülükleri (Devamı)

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibariyle sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Grup, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar).

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 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmede;
- (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 uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (Devamı)

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.
- 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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 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 ölçebilmektedirler.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 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 değerlendirmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde 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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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

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

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 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.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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 Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar dipnotunda detaylı olarak açıklanan hususa ilişkin 2018 düzeltme etkisi aşağıda açıklanmıştır.

Grup 2017 yılı içerisinde yapmış olduğu analizlerde İş ortaklıklarından alacakların geri ödemesi için yapılmış projeksiyonun tahminin, iş ortaklıklarından oluşan zarar sonucu, iş ortaklıklarından alacakların kredi zararı yanlış hesaplanmıştır. İlgili düzeltme TFRS 8 uyarınca konsolide finansal tablolarda yapılan bir hata olarak değerlendirildiğinden geçmişe yönelik olarak düzeltilmesi gereklidir. Bu sebeple 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ve 31.12.2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir. İlgili düzeltmenin 31 Aralık 2018 konsolide özkaynakları üzerindeki etkisi 13.590.404 TL'dir.

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. Bu sebeple 2017 yılı bilanço değişiklikleri gösterilmemiştir.

	Geçmiş Yılda Raporlanan	Yeniden Düzenleme Etkileri	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem
	31.12.2018		31.12.2018
Dönen Varlıklar	107.605.976	(17.185.276)	90.420.700
<i>Diğer Alacaklar</i>	26.716.476	(17.185.276)	9.531.200
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	26.495.112	(17.185.276)	9.309.836
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	221.364		221.364
Duran Varlıklar	155.520.299		155.520.299
Kısa Vadeli Yükümlülükler	103.667.405		103.667.405
Uzun Vadeli Yükümlülükler	66.937.125	(3.594.872)	63.342.253
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	5.896.215	(3.594.872)	2.301.343
Özkaynaklar	92.521.745	(13.590.404)	78.931.341
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.866.226	(13.257.181)	(11.390.955)
Net Dönem Karı/Zararı	(7.495.082)	(333.223)	(7.828.305)
Hisse Başına Kayıp	(0,2428)		(0,2536)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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 Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

Konsolide Finansal Durum Tablosu kalemlerinde yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 tarihine ait Konsolide finansal Durum Tablosunda "Diğer Dönen Varlıklar" kaleminde yer alan tutarı 19.104 TL, "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2018 tarihine ait Konsolide finansal Durum Tablosunda "Diğer Dönen Varlıklar" kaleminde yer alan tutarı 4.634 TL, "Peşin Ödenmiş Giderler" hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2018 tarihine ait Konsolide finansal Durum Tablosunda "Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler" kaleminde yer alan tutarı 8.362.340 TL, "Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler" hesabına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2018 tarihine ait Konsolide finansal Durum Tablosunda "Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler" kaleminde yer alan tutarı 27.542.348 TL, "Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler" hesabına sınıflanmıştır.

2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Grup'un muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde hatalı tahmin nedeni ile önemli bir değişiklik olmuştur.

Grup 2015 yılından itibaren Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı'nı payı oranında inşaat işlemlerinde kullanılması için finanse etmektedir. Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesini, Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı ise Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesini gerçekleştirmektedir. Grup ilk olarak TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nı 2018 yılında uygulamış ve finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre, Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan olan ve ağırlıklı olarak 2017 yılından gelen alacak tutarları da değerlendirilmiştir. 2018 sonu itibarıyla yapılan değerlendirmede, Grup Yönetim Kurulu, proje sonunda tüm konutların satışının tamamlanması ile birlikte yatırım finansmanı için verilen borçların tamamının tahsil edilebileceğini öngörmüştür. Bu öngöründe her ne kadar 2018 yılı ikinci altı aylık dönemde zararına satışlar olsa da, bu satışın gerek ülkedeki ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz dikkate alınarak bu sürecin geçici olacağı varsayılmıştır. Bu varsayım ile iki iş ortaklık alacağının gelecek dönemlerde tahsil edilebileceği ve beklenen kredi zararının var olmadığı öngörülmüştür.

Ancak 2019 yılında inşaat sektörü için devam eden seyir, 2020 yılı ilk 2 aylık dönem izlendiğinde iş ortaklıklardan alacakların tamamının tahsilatının sağlanamayacağı ve 2018 sonu için yapılan projeksiyonun mevcut ekonomik koşullarda gerçekleşmesinin olanaksız olduğunu göstermiştir. Ayrıca Şirket 2019 yılı sonunda kredilerini ikinci kez yeniden yapılandırmış olup, nakit ihtiyacı dolayısı ile konut satışları için ekonomik düzelme yaşanmasını ve bütçelenen fiyatlarla satış yapılabilmesini bekleme ihtimali de kalmamıştır. Bu nedenle Grup'un 2017, 2018 ve 2019 yılları itibarıyla Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan olan yatırım alacakları TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre yeniden gözden geçirilmiş ve 2018 yılında kayda alınan beklenen kredi zararı tutarı revize edilmiştir. İşlem tahmin değişikliğinde ziyade hata olarak dikkate alınmıştır. 2018 finansal tabloları revize edilerek, 2019 yılı finansal tabloları ile sunulmuş olup, farklılıkların detayları 2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi notunda açıklanmıştır.

2.7 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 % 10,37 oranı kullanılmıştır. (2018: % 24,60)

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 425 gündür.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar (Devamı)

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.

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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 9). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde net gerçekleşebilir değerin maliyet değerinin altında kaldığı stok tutarı 213.286 TL'dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Araziler ve arsalar 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. Binalar 29.08.2019 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 31.12.2019 tarihinde finansal tablolarda 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.

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına göre uygun bir şekilde aktive 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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.

Faaliyet Kiralama İşlemleri

Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebelemektedir. Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup’a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Kira Yükümlülükleri

Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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 180 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar (Devamı)

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.

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.

Grup, 2019 yılı sonu itibarıyla 34.222.751 TL (2018: 11.829.487 TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 7.529.005 TL (31 Aralık 2018: 2.602.487 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile, kayıtlarına almıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

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.

	31.12.2019	31.12.2018
İskonto oranı	% 2,76	% 4,95
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 98	% 88

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

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Hasılat (Devamı)

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.

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.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır. TFRS 9 kapsamında finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler işlem tarihindeki değeri ile kayıtlara alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup konsolide finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Grup gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan dışındaki tüm finansal varlıklarına kolaylaştırılmış yöntemi uygulayarak ömür boyu beklenen zararlar karşılıkları hesaplamakta ve muhasebeleştirmiştir. Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmektedir.

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Grup basitleştirilmiş yaklaşımı uygulamıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

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 düzeltmesi 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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)

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, Borsa Kule 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.

Sermaye ve Temettüler

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

2.8 Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri 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. Grup ticari/ticari olamayan şüpheli alacağı 26.588.322 TL'dir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 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 Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

✓ Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri

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

✓ Kıdem Tazminatı Karşılığı

Grup yönetimi TMS 19'a göre yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama yapmıştır. Bu aktüeryal hesaplamada kullanılan iskonto oranının belirlenmesi, emeklilik ihtimali, çalışanların maaşları ve kıdem tazminatı oranının beklenen artış oranları için tahminlerde bulunmuştur. Yönetimin yaptığı bu tahminler Not 21'da açıklanmıştır.

✓ Ertelenmiş Vergi

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

Grup, 2019 yılı sonu itibariyle 34.222.751 TL (2018: 11.829.487 TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle 7.529.005 TL (31 Aralık 2018: 2.602.487 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile kayıtlarına almıştır.

✓ Stok Değer Düşüklüğü

Grup cari yıl içerisinde net gerçekleşebilir değeri maliyetin altında olan stoklar belirlenmiştir. Bu çalışma sonucunda, 213.286 TL tutarında stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

✓ Arsa ve Binaları Değerlemesi

Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarlarından belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 16'da belirtilmiştir. Araziler ve arsalar 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle 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. Binalar 29.08.2019 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2018: 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. 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 31.12.2019 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

Grup'un Kuyumcukent İşletme A.Ş.'ye %1,3 oranında ortaklığı mevcut olup, maliyet değeri ile konsolide finansal tablolarda yer almıştır.

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	227	9.529
-Türk Lirası	227	9.529
Banka	2.536.632	10.389.953
-Vadeli Mevduat		6.765.088
-Vadesiz Mevduat	2.536.632	3.624.865
Alınan Çek ve Senetler	989.637	22.700
TOPLAM	3.526.496	10.422.182

Grup'un vadesiz mevduat hesaplarında 2.321.630 TL bloke mevduat bulunmaktadır.

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
TL	2.479.012	3.381.278
Amerikan Doları	57.620	142.996
Avro		100.591
.	2.536.632	3.624.865

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur:

31.12.2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Para Cinsi	Ortalama Faiz Oranı (%)	Vade	31.12.2018
TL	21,63	02.01.2019	6.765.088
			6.765.088

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2019	31.12.2018
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Paylar		798.281
TOPLAM	-	798.281

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.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar;

	31.12.2019	31.12.2018
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 2019 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 %1,3'dir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Alacaklar	3.755.009	382.866
Alacak Senetleri	4.480.982	8.982.437
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(295.488)	(396.988)
Diğer Ticari Alacaklar	46.452	
Şüpheli Alacaklar	7.573.504	6.058.883
Şüpheli Alacak Karşılığı (-)	(7.573.504)	(6.058.883)
TOPLAM	7.986.955	8.968.315

Tahsili şüpheli görülen teminatsız alacak bakiye olması halinde önce idari takibe geçilip bakiyenin tahsiline çalışılmakta, tahsilat gerçekleştirilemediği takdirde, hukuki takibe başvurulmaktadır. Alacakların tamamı tahsil edilmeden tapu teslimi yapılmadığı için tahsilat riski dağılmış durumdadır. Dolayısıyla, Grup ekli finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığından daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	6.058.883	2.445.579
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	3.694.329	
TFRS 9 Dönem Etkisi	(2.179.708)	1.248.703
TFRS 9 Açılış Etkisi		2.414.087
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		(49.486)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	7.573.504	6.058.883

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2019	31.12.2018
Alacak Senetleri	4.550.017	13.647.079
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(1.097.818)	(3.084.020)
TOPLAM	3.452.199	10.563.059

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Borçlar	5.205.991	1.471.194
Borç Senetleri		6.876.926
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(245.264)	(411.352)
Diğer Ticari Borçlar	17.322	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 33)		155.273
TOPLAM	4.978.049	8.092.041

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2019	31.12.2018
Diğer Çeşitli Alacaklar	347.105	221.364
İş Ortaklıklarından Alacaklar (Not 33)	9.938.647	10.224.786
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(501.230)	(914.950)
Diğer Alacak Senetleri	12.604.577	
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(327.226)	
Şüpheli Diğer Alacaklar	19.367.950	18.843.844
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(19.367.950)	(18.843.844)
TOPLAM	22.061.873	9.531.200

Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissesi, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'nin imzalanmış, ilgili sözleşmelere göre hisse devri 12.09.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Diğer alacak senetleri 4.130.157 TL'si hisse devrine ilişkin satış tutarının senetleri, 8.474.420 TL'si de Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'den senet alacaklarından oluşmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (Devamı)

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	18.843.844	220.485
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	409.178	
TFRS 9 Dönem Etkisi	114.928	1.817.892
TFRS 9 Açılış Etkisi		16.996.386
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		(190.919)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	19.367.950	18.843.844

Grup 2015 yılından itibaren Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'nı payı oranında inşaat işlemlerinde kullanılması için finanse etmektedir. Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesini, Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı ise Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesini gerçekleştirmektedir. Grup ilk olarak TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nı 2018 yılında uygulamış ve finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2019	31.12.2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	45.564	227.728
TOPLAM	45.564	227.728

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Diğer Çeşitli Borçlar	226.090	66.830
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.520.917	
Ortaklara Borçlar (Not 33)	58.298	6.778.298
Diğer Borç Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(9.373)	(1.028)
TOPLAM	2.795.932	6.844.100

Alınan depozito ve teminatlar, Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissesi, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına ilişkin ve Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'den alanın senet teminatlarından oluşmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	352.244	819.167
TOPLAM	352.244	819.167

NOT 9) STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	31.12.2019	31.12.2018
Atölye Blokları Bağımsız Bölümler		4.267.553
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	11.499.455	11.902.045
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	2.016.287	6.320.954
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.650.645	8.550.500
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(213.286)	
TOPLAM	21.953.101	31.041.052

Finansal tablo hazırlanan dönemlerde önemli stok değer düşüklüğü 213.286 TL'dir.

b) Uzun Vadeli Stoklar

	31.12.2019	31.12.2018
Borsa Kule Binası	73.326.292	58.038.751
Eyüp Bahariye Sitesi*		24.637.557
TOPLAM	73.326.292	82.676.308

Grup, bağlı ortaklık satışı nedeniyle Eyüp Bahariye Sitesini stoklardan çıkartılmıştır.

NOT 10) MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

b) Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10) MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER
(Devamı)

c) Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	2.073.243	8.362.340
TOPLAM	2.073.243	8.362.340

d) Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.552.016	27.542.348
TOPLAM	6.552.016	27.542.348

NOT 11) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	5.842	140.519
Gelir Tahakkukları		4.634
Verilen Avanslar (Stok)	52.496	3.889.235
İlişkili Taraf Avansları (Not 33)		4.454
Taahhütlere Ödenen Avanslar		14.831.830
Avans Çek ve Senetleri	1.740.000	10.996.603
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(66.387)	(1.765.701)
TOPLAM	1.731.951	28.101.574

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

b) Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler		230.525
Avans Çek ve Senetleri	947.500	15.779.220
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(143.484)	(5.920.580)
TOPLAM	804.016	10.089.165

c) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Gelirler	565.624	654.596
Alınan Sipariş Avansları	10.834	10.901
TOPLAM	576.458	665.497

d) Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

NOT 12) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Devreden KDV	1.693.758	1.351.214
Diğer KDV		126.666
İş Avansları	46.088	45.570
Personel Avansları	7.098	15.542
TOPLAM	1.746.944	1.538.992

b) Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

c) Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
Ödenecek Vergi ve Fonlar	156.053	1.577.859
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.	2.994.521	2.548.161
TOPLAM	3.150.574	4.126.020

d) Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.		192.513
TOPLAM	-	192.513

NOT 13) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	9.750	7.345
Ödenecek Vergi ve Sosyal Güvenlik Kesintileri	369.538	259.828
TOPLAM	379.288	267.173

NOT 14) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.12.2019	31.12.2018
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	-	-

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

	Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar Toplamı	11.391.250	11.603.182
Yükümlülükler Toplamı	(19.243.570)	(18.189.715)
Şirket Sermaye Ödemesi		
Net Varlıklar	(7.852.320)	(6.586.533)
Şirket'in İştirak Payı (%)	85%	85%
Şirket'in Payı	(6.674.472)	(5.598.553)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem karı / (zararı)	(1.265.787)	(4.652.080)
Dönem karında/zararından Şirket'in payı	(1.075.919)	(3.954.268)
Hasılat	227.467	10.956.137

	Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar Toplamı	14.456.429	19.724.402
Yükümlülükler Toplamı	(27.867.149)	(29.188.703)
Şirket Sermaye Ödemesi		
Net Varlıklar	(13.410.720)	(9.464.301)
Şirket'in İştirak Payı (%)	80%	80%
Şirket'in Payı	(10.728.576)	(7.571.441)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem karı / (zararı)	(3.946.419)	(7.445.651)
Dönem karında/zararından Şirket'in payı	(3.157.135)	(5.956.521)
Hasılat	3.541.839	16.168.759

	Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar Toplamı	76.204	75.404
Yükümlülükler Toplamı	(351.341)	(314.460)
Şirket Sermaye Ödemesi		
Net Varlıklar	(275.137)	(239.056)
Şirket'in İştirak Payı (%)	55%	55%
Şirket'in Payı	(151.325)	(131.481)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem karı / (zararı)	(36.081)	(66.659)
Dönem karında/zararından Şirket'in payı	(19.845)	(36.662)
Hasılat	-	-

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

NOT 16) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	46.362.682	45.725.480
Binalar	6.650.000	5.841.360
Taşıtlar	307.582	307.582
Demirbaşlar	1.134.901	1.310.811
Özel Maliyetler		219.264
Binalar Amortismanı (-)		(584.137)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(274.586)	(214.136)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(893.126)	(842.912)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)		(37.350)
TOPLAM	53.287.453	51.725.962

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Varlık	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31.12.2018	45.725.480	5.841.360	307.582	1.310.811	219.264	53.404.497
Giriş	637.202			121.863		759.065
Yeniden		808.640				808.640
Değerleme Etkisi						
Bağlı Ortaklık Etkisi				(246.794)	(10.000)	(256.794)
Çıkış				(50.979)	(209.264)	(260.243)
31.12.2019	46.362.682	6.650.000	307.582	1.134.901	-	54.455.165

Amortisman						
31.12.2018	-	(584.135)	(214.136)	(842.911)	(37.350)	(1.678.532)
Giriş		(87.620)	(60.450)	(82.154)	(174.548)	(404.772)
Yeniden		671.755				671.755
Değerleme Etkisi						
Bağlı Ortaklık Etkisi				18.876	2.634	21.510
Çıkış				13.063	209.264	222.327
31.12.2019	-	-	(274.586)	(893.126)	-	(1.167.712)
31.12.2018 NDD	45.725.480	5.257.223	93.446	467.899	181.914	51.725.962
31.12.2019 NDD	46.362.682	6.650.000	32.996	241.775	-	53.287.453

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.566.500 TL'dir.

NOT 17) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl itibarı ile kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Kullanım Hakkı Varlıklar Binalar	48.257	
Kullanım Hakkı Varlıklar Binalar İtfa Payı	(12.064)	
TOPLAM	36.193	

Cari dönem amortisman giderlerinin tamamı pazarlama, satış ve dağıtım giderlerine dahil edilmiştir.

NOT 18) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Haklar	423.226	371.829
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	10.638
Haklar İtfa Payı (-)	(277.152)	(233.007)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık İtfa Payı (-)	(10.639)	(7.092)
TOPLAM	146.073	142.368

Cari dönemde 50.265 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2018: 67.126 TL hak ve diğer maddi olmayan duran varlık satın alınmış, 69.994 TL itfa payı ayrılmıştır)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) FİNANSAL BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Banka Kredileri		19.330.000
Diğer Mali Borçlar		4.441
TOPLAM		19.334.441

Kısa vadeli finansal borçlar rotatif kredilerden kredilerden oluşmaktadır.

b) Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	31.12.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	20.884.773	52.825.118
TOPLAM	20.884.773	52.825.118

c) Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31.12.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	92.324.697	31.971.893
TOPLAM	92.324.697	31.971.893

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 % 21,04'dır. (31.12.2018: Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %19,56, USD kredilere ilişkin faiz oranı %4,50'dir.)

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

	31.12.2019	31.12.2018
1 Yıl	20.884.773	72.159.559
1-5 Yıl	92.324.697	31.971.893
TOPLAM	113.209.470	104.131.452

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.12.2019	31.12.2018
İpotek, Teminat	151.885.000	284.780.000
TOPLAM	151.885.000	284.780.000

d) Diğer Finansal Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19) FİNANSAL BORÇLAR

e) Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	26.251	
TOPLAM	26.251	

f) Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11.003	
TOPLAM	11.003	

NOT 20) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

NOT 21) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2019	31.12.2018
İzin Karşılıkları	19.079	218.053
Dava Karşılıkları	2.497.649	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.505.687	2.932.622
TOPLAM	5.022.415	3.150.675

*Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine ayrılan karşılıklarından oluşmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Uzun Vadeli Karşılıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	51.265	514.989
TOPLAM	51.265	514.989

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.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	2019	2018
İskonto oranı	% 2,76	% 4,95
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 98	% 88

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	514.989	368.082
Faiz Maliyeti	11.777	18.398
Hizmet Maliyeti	11.339	116.321
Aktüeryal Fark	16.764	82.005
Bağlı Ortaklık Etkisi	(41.816)	
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(461.788)	(69.817)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	51.265	514.989

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22) TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Verilen Teminatlar

Grup'un 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler:	31.12.2019	31.12.2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	166.559.966	289.479.966
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		10.000.000
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		
TOPLAM	166.559.966	299.479.966
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	55.105.184	92.521.745
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	%302	%323

Verilen Teminat Mektupları

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle verilen teminatlar aşağıda yer alan kuruluşlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır:

İlgili Kurum	Banka	31.12.2019	31.12.2018
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank		2.075.000
İGDAŞ	Bankasya	559.300	559.300
İSKİ	Bankasya	201.366	201.366
BEDAŞ	Denizbank	15.000	15.000
Küçükçekmece 3. İcra müdürlüğü	Denizbank	117.000	117.000
İSKİ	Denizbank	32.300	32.300
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank		1.700.000
Bahariye Sitesi Blok Kat Malikler	Kuveyttürk		10.000.000
TOPLAM		924.966	14.699.966

Alınan Teminatlar

Grup'un 31.12.2019 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 760.000 TL teminat mektubu ve çekleri bulunmaktadır. (31.12.2018: 18.365.510 TL.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22) TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Verilen 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. Kat maliklerine daireleri teslim edilmiştir.

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 Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur. Kat maliklerine daireleri teslim edilmiştir.

NOT 23) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	31.12.2019	31.12.2018
Sermaye	54.437.596	54.437.596
TOPLAM	54.437.596	54.437.596

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.

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31.12.2019	31.12.2018
Hisse Senedi İhraç Primleri	502.311	502.311
TOPLAM	502.311	502.311

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2019	31.12.2018
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	42.843.098	41.688.389
Diğer Kazanç/Kayıplar	(159.218)	(166.147)
TOPLAM	42.683.880	41.522.242

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	41.522.242	42.655.140
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	1.480.396	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kay.	(16.764)	(82.005)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	(321.999)	18.041
Vergi Oranı Değişim Etkisi		(1.068.934)
Bağlı Ortaklık Etkisi	20.005	
Dönem Sonu Bakiyesi	42.683.880	41.522.242

(31.12.2018: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.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2019	31.12.2018
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 dağıtılabirler. 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Devamı)

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

	31.12.2019	31.12.2018
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	1.717.421
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(20.936.716)	(13.108.376)
TOPLAM	(19.219.295)	(11.390.955)

	31.12.2019	31.12.2018
Net Dönem Zararı	(24.669.940)	(7.828.305)

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 2019 yılı dönem zararı (22.393.263) TL’dir. (01.01.-31.12.2018: 4.718.114 TL karıdır.)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak Bakiyesi	317.820	155.580
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)		162.240
Diğer Kazanç ve Kayıplar		
Bağlı Ortaklık Etkisi	(317.820)	
TOPLAM	-	317.820

NOT 24) VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar

Satışlar	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Ofis Satış Gelirleri	6.347.518	4.930.366
Atölye Satış Gelirleri	3.970.000	27.517.012
Kira Gelirleri		463.251
Kuyumcukent Avm Bloğu Satış Gelirleri	6.076.095	2.488.765
Site Yönetim Hizmet Gelirleri		723.718
Diğer Gelirler	855.214	38.974
TOPLAM	17.248.827	36.162.086

Diğer İndirimler (-)	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Satıştan İadeler (-)	(420)	(6.244)
TOPLAM	(420)	(6.244)

HASILAT TOPLAM	17.248.407	36.155.842
-----------------------	-------------------	-------------------

b) Satışların Maliyeti

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Ofis Satış Maliyeti (-)	(2.784.823)	(1.791.783)
Atölye Satış Maliyeti (-)	(4.276.605)	(8.897.775)
Kuyumcukent Avm Bloğu Satış Maliyeti (-)	(4.517.953)	(806.247)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(725.263)	(625.267)
TOPLAM	(12.304.644)	(12.121.072)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)	(12.206.902)	(10.608.181)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	(1.573.361)	(1.588.085)
TOPLAM	(13.780.263)	(12.196.266)

NOT 27) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(6.258.509)	(6.177.117)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(52.651)	(34.537)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(167.313)	(55.684)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(602.247)	(515.051)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(24.267)	(38.307)
Temizlik Giderleri (-)	(11.105)	(32.303)
Banka Giderleri (-)	(11.080)	(42.441)
Amortisman Giderleri (-)	(477.330)	(425.006)
Sigorta Giderleri (-)	(127.808)	(60.672)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(26.048)	(134.719)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(3.066.269)	(939.606)
Aidat Giderleri (-)	(605.823)	(750.303)
Dava, Noter Giderleri (-)	(96.852)	(406.932)
Temsili İkram Giderleri (-)	(72.574)	(93.672)
Kira Giderleri (-)	(39.981)	(193.444)
Taşıt Giderleri (-)	(111.382)	(262.957)
Diğer Giderler (-)	(455.662)	(445.430)
TOPLAM	(12.206.902)	(10.608.181)

Amortisman Giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)		
Satış Komisyonları (-)	(120.107)	(13.648)
Reklam Giderleri (-)	(648.261)	(1.009.047)
Personel Giderleri (-)	(569.314)	(531.388)
Diğer Paz. Giderleri (-)	(235.679)	(34.002)
TOPLAM	(1.573.361)	(1.588.085)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Konusu Kalmayan Karşılıklar	972.148	310.222
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	3.403.364	2.470.371
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	2.090.147	14.781.663
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	18.600.284	19.766.155
Esas Faaliyetlerle İlgili Vade Farkı Geliri	320.989	
TOPLAM	25.386.932	37.328.411

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karları Hesabının bakiyesi 2.027.234 TL'si elektrik, su, doğalgaz yansıtma gelirlerinden, 39.365 TL'si de abonmanlık ve iskan bedelleri, 652.542 TL'si teminat iade gelirlerinden ve 684.223 TL'si diğer gelirlerden oluşmaktadır. (31.12.2018: *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.)

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Karşılık Giderleri (-)	(6.863.738)	(502.280)
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları (-)	(2.871.676)	(3.504.353)
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	(1.128.882)	(9.415.619)
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(17.534.211)	(15.149.720)
TOPLAM	(28.398.507)	(28.571.972)

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararları Hesabının bakiyesinin 137.604 TL kısmı erken ödenen senet iskonto giderleri, 1.551.104 TL elektrik, su, doğalgaz giderlerinden, 418.995 TL'si emlak vergisi yansıtma giderleri, 570.881 TL'si tahkim giderleri ve 193.092 TL kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır. (31.12.2018: *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.)

c) TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Ticari alacaklardan değer düşüklüğü/iptalleri net	2.064.780	(3.066.595)
TOPLAM	2.064.780	(3.066.595)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Bağlı Ortaklık Satış Karı	5.846.867	
Finansal Varlık Satış Karları	266.093	
Kira Geliri	524.363	
TOPLAM	6.637.323	

Şirket bağlı ortaklığı olan Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin satışından 2. Çeyrek sonu itibariyle finansal tablolarına göre satış karı 5.846.867 TL'dir.

b) Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	(324.079)	(1.020.626)
Duran Varlık Satış Zararı (-)	(15.279)	
Kira Giderleri (-)	(337.309)	
TOPLAM	(676.667)	(1.020.626)

NOT 30) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

a) Finansman Gelirleri

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Kambiyo Karları	80.864	5.610.516
Faiz Gelirleri	88.651	263.411
TOPLAM	169.515	5.873.927

b) Finansman Giderleri

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Kambiyo Zararları (-)	(225.237)	(14.626.408)
Faiz Giderleri (-)	(27.763.615)	(18.918.047)
TOPLAM	(27.988.852)	(33.544.455)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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.

2019 yılında uygulanan vergi oranı %22’dir (2018: %22).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2018: %22).

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

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 tarihinden itibaren tüm şirketlerde %10 olarak ilan edilmiştir. Bu oran, 23 Temmuz 2006 tarihi itibariyle %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

a) Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	21.506	19.104
TOPLAM	21.506	19.104

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(Devamı)

b) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

	31.12.2019	31.12.2018
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.301.343
Ertelenmiş Vergi Varlığı	4.061.067	
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)	4.061.067	2.301.343

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS' ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları amortisman ve İtfa payı düzeltmeleri, ticari alacak ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı düzenlemeleri, indirilebilir geçmiş yıl zararları ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

c) Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

d) Vergi Geliri/Gideri

Vergi Geliri/Gideri	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Ert. Vergi Geliri / Gideri (-)	6.972.036	3.496.741
TOPLAM	6.972.036	3.496.741

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(Devamı)

d) Vergi Geliri/Gideri (Devamı)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
<u>Ertelenmiş Vergi Aktifi</u>				
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılığı Farkı	70.344	15.476	733.042	161.269
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.365	300	1.629.035	358.388
Ertelenmiş Finansman Gideri	2.431.633	534.959	12.082.239	2.658.092
Kredi Faiz Tahakkukları			524.887	115.475
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	5.003.336	1.100.734	2.932.622	645.177
Stok Değer Düşüklüğü Karşılıkları	213.286	46.923		
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.527	996	4.527	996
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	21.489.611	4.727.714	10.630.330	2.338.673
Diğer Giderler	715.391	157.386		
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	34.222.751	7.529.005	12.027.638	2.646.080
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	10.312.807	2.268.817	12.028.493	2.646.269
	74.465.051	16.382.310	52.592.813	11.570.419
<u>Ertelenmiş Vergi Pasifi</u>				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları			324.079	71.297
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	54.927.049	12.083.951	53.446.653	11.758.264
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal			13.125	2.888
Ertelenmiş Finansman Geliri	464.508	102.192	9.213.517	2.026.974
Diğer Gelirler			4.634	1.019
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	614.086	135.099	51.452	11.319
	56.005.643	12.321.242	63.053.460	13.871.761
Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net	18.459.408	4.061.067	(10.460.647)	(2.301.343)

	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(2.301.345)	(9.017.495)
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	7.297.424	3.496.741
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi	3.688	18.041
Özkaynak ile İlişkilendirilen		4.270.304
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	(325.687)	(1.068.934)
Bağlı Ortaklık Etkisi	(613.012)	
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	4.061.067	(2.301.343)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 32) PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi*	30.872.828	30.872.828
Net Dönem Zararı (TL)	(24.669.940)	(7.828.305)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,7991)	(0,2536)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		
Hisselerin Adedi	30.872.828	30.872.828
Net Dönem Zararı (TL)	(24.669.940)	(7.828.305)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,7991)	(0,2536)

NOT 33) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	Not	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Ticari Borçlar	7		
Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı			7.581
Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.			156.486
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)			(8.794)
TOPLAM		-	155.273

	Not	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar / Diğer Alacaklar	8		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı		4.358.550	4.390.607
Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı		5.580.097	5.530.764
Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı			303.416
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)		(501.230)	(914.950)
TOPLAM		9.437.417	9.309.837

	Not	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Diğer Borçlar	8		
Ortaklara Borçlar		58.298	58.298
Burker Tekstil İnşaat Paz. Sanayi ve Tic. A.Ş.			6.411.667
Ek Grup İnşaat A.Ş.			308.333
TOPLAM		58.298	6.778.298

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 33) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	Not	31.12.2019	31.12.2018
Peşin Ödenmiş Giderler	11		
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı			4.454
TOPLAM		-	4.454
	Not	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden	10		
Doğan Yüklümlülükler			
Yunus ERSİN			15.000
TOPLAM		-	15.000
		01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Satımlar			
Hizmet Gelirleri			
Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı			3.997
Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı			9.967
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı			21.088
Kira Gelirleri			
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		4.800	4.800
Faiz Gelirleri			
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı		22.666	28.718
Alımlar			
Hizmet Giderleri			
Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı		328	29.148
Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı		3.555	
Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.			361.000
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri			
Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı			16.692

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

01.01.-31.12.2019 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 1.630.358 TL'dir. (01.01.-31.12.2018: 1.974.893 TL.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup'un temel finansal araçları banka kredileri, nakit ve kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Grup'un işletme faaliyetlerini finanse etmektedir.

a) Sermaye risk yönetimi

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam Borçlar	139.178.208	167.009.658
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(3.526.496)	(10.422.182)
Net Borç	135.651.712	156.587.476
Toplam Öz Sermaye	55.105.184	78.613.521
Toplam Sermaye	190.756.896	235.200.997

Net Borç/Toplam Sermaye Oranı %71 66%

Grup faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler, piyasa riski, kur riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riskidir. Grup'un genel risk yönetimi programı, finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31.12.2019	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)		11.439.154	9.110.191	12.997.246	2.536.632
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		11.439.154	9.110.191	12.997.246	2.536.632
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)		7.573.504		19.367.950	
- Değer düşüklüğü (-)		(7.573.504)		(19.367.950)	
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kredi Riski (Devamı)

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	9.309.836	449.092	10.389.953
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		19.531.374	9.309.836	449.092	10.389.953
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		18.843.844	
- Değer düşüklüğü (-)		(6.058.883)		(18.843.844)	
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Bu riskin yoğunlaşmasına sebep olabilecek başlıca finansal araçlar nakit ve nakit benzeri ile ticari alacaklardır. Grup'un maruz kalabileceği maksimum kredi riski, konsolide finansal tablolarda yansıtılan tutar kadardır.

Finansal varlıklar için geçmiş tahsil edememe tecrübesine göre karşılıklar ayrılmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Likidite Riski (Devamı)

Likidite riski Grup'un fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Grup kısa ve uzun vadeli banka kredileri ile nakit girişi sağlamaktadır.

31.12.2019 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yıldan Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	113.209.470	113.209.470		20.884.773	92.324.697	
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 Yıldan Uzun</i>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	4.978.049	4.978.049		4.978.049		
Diğer Borçlar	3.148.176	3.148.176	2.795.932		352.244	

31.12.2018 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	<i>Defter Değeri</i>	<i>Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı</i>	<i>3 Aydan Kısa</i>	<i>3-12 Ay Arası</i>	<i>1-5 Yıl Arası</i>	<i>5 Yıldan 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 Yıldan 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	

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu risk, yabancı para cinsinden borçlar ile alacaklar arasında denge kurarak yönetilmektedir.

Grup'un yabancı para varlık ve orijinal ve Türk Lirası para birimleri cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir.

	31.12.2019			31.12.2018		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	2.780.608	468.100		2.462.728	447.112	23.445
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes.dahil)	57.620	9.700		243.587	27.200	16.699
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	2.412	406		2.136	406	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.840.639	478.206		2.708.451	474.718	40.143
5. Ticari Alacaklar	1.087.562	183.085		12.022.653	2.327.761	
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	1.087.562	183.085		12.022.653	2.327.761	
9. Toplam Varlıklar (4+8)	3.928.201	661.291		14.731.104	2.802.479	40.143
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler				3.251.416	618.034	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler						
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)				3.251.416	618.034	
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler				9.754.248	1.854.103	
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler						
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)				9.754.248	1.854.103	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)				13.005.664	2.472.137	
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)						
19a. Aktif Karakterli finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
19b. Pasif Karakterli finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	3.928.201	661.291		1.725.440	330.342	40.143
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.925.789	660.885		1.723.304	329.936	40.143

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kur Riski (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2019				
	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	392.820	(392.820)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	392.820	(392.820)		
EURO'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü				
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)				
TOPLAM:	392.820	(392.820)		

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)		

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Faiz Oranı Riski

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'un faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Faiz oranlarındaki dalgalanmalardan korunmak amacıyla dönem dönem vadeli faiz oranı değişimi sözleşmeleri yapmaktadır. Faiz oranı riski faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin faiz oranları ilgili notlarda belirtilmiştir.

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçların dağılımı aşağıdaki gibidir.

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		31.12.2019	31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık.		6.765.088
	Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelir. yans. Varlık.		
Finansal yükümlülükler		113.209.470	104.127.011

NOT 35) 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 bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal aktif 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 35) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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 bilanço tarihindeki piyasa fiyatları esas alınarak tahmin edilmiştir. İşletme kaynaklı krediler ve alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

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

Finansal Yükümlülükler

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

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 35) 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

NOT 36) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, bankalar olan kredi faizlerini yıllık ortalama %21,04 oranından, %16,16 orana indirmiştir.

NOT 37) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar dipnotunda detaylı olarak açıklanan hususa ilişkin 2018 düzeltme etkisi aşağıda açıklanmıştır.

Grup 2017 yılı içerisinde yapmış olduğu analizlerde İş ortaklıklarından alacakların geri ödemesi için yapılmış projeksiyonun tahminin, iş ortaklıklarından oluşan zarar sonucu, iş ortaklıklarından alacakların kredi zararı yanlış hesaplanmıştır. İlgili düzeltme TFRS 8 uyarınca konsolide finansal tablolarda yapılan bir hata olarak değerlendirildiğinden geçmişe yönelik olarak düzeltilmesi gereklidir. Bu sebeple 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ve 31.12.2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir. İlgili düzeltmenin 31 Aralık 2018 konsolide özkaynakları üzerindeki etkisi 13.590.404 TL'dir.

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. Bu sebeple 2017 yılı bilanço değişiklikleri gösterilmemiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 37) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

Grup'un muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde hatalı tahmin nedeni ile önemli bir değişiklik olmuştur.

Grup 2015 yılından itibaren Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'nı payı oranında inşaat işlemlerinde kullanılması için finanse etmektedir. Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesini, Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı ise Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesini gerçekleştirmektedir. Grup ilk olarak TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nı 2018 yılında uygulamış ve finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre, Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan olan ve ağırlıklı olarak 2017 yılından gelen alacak tutarları da değerlendirilmiştir. 2018 sonu itibarıyla yapılan değerlendirmede, Grup Yönetim Kurulu, proje sonunda tüm konutların satışının tamamlanması ile birlikte yatırım finansmanı için verilen borçların tamamının tahsil edilebileceğini öngörmüştür. Bu öngöründe her ne kadar 2018 yılı ikinci altı aylık dönemde zararına satışlar olsa da, bu satışın gerek ülkedeki ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz dikkate alınarak bu sürecin geçici olacağı varsayılmıştır. Bu varsayım ile iki iş ortaklık alacağının gelecek dönemlerde tahsil edilebileceği ve beklenen kredi zararının var olmadığı öngörülmüştür.

Ancak 2019 yılında inşaat sektörü için devam eden seyir, 2020 yılı ilk 2 aylık dönem izlendiğinde iş ortaklıklardan alacakların tamamının tahsilatının sağlanamayacağı ve 2018 sonu için yapılan projeksiyonun mevcut ekonomik koşullarda gerçekleşmesinin olanaksız olduğunu göstermiştir. Ayrıca Şirket 2019 yılı sonunda kredilerini ikinci kez yeniden yapılandırmış olup, nakit ihtiyacı dolayısı ile konut satışları için ekonomik düzelme yaşanmasını ve bütçelenen fiyatlarla satış yapılabilmesini bekleme ihtimali de kalmamıştır. Bu nedenle Grup'un 2017, 2018 ve 2019 yılları itibarıyla Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan olan yatırım alacakları TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre yeniden gözden geçirilmiş ve 2018 yılında kayda alınan beklenen kredi zararı tutarı revize edilmiştir. İşlem tahmin değişikliğinde ziyade hata olarak dikkate alınmıştır. 2018 finansal tabloları revize edilerek, 2019 yılı finansal tabloları ile sunulmuş olup, farklılıkların detayları 2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi notunda açıklanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, iş ortaklığı ve bağlı ortaklıkları önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Konsolide 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. Grup'un 30.07.2019 tarihi itibarıyla Halk Bankasına olan 70.461.287 TL borcunu 30.07.2019 tarihinden itibaren %21 faiz oranı ile son taksit ödemesi 30.07.2024 tarihi olacak şekilde kredinin yeniden vadelenendirilmesi taahhütnamesi imzalanmıştır. Ayrıca diğer iki banka ile kredi yapılandırmasına gidilmiştir. Bu yapılandırma ile kısa vadeli kredi borçları uzun vadeli pozisyona getirilmiştir. Özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 37) FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'na, vergi borcu ve Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğüne olan sigorta prim borçlarının yeniden yapılandırması yapılmıştır.

Şirket yürütmekte olduğu, kaba inşaatı %100 tamamlanmış olan Borsa Kule projesi hakkında; “ileri kaba” safhasına getirilerek özellikle büyük kurumsal yatırımcılara satışının başlatılması planlanmakta olup, gerek alınan bağımsız ekspertiz görüşü, gerek bankaların ekspertiz raporu ile Projemizin değerinin yükümlülükleri karşılayabilir seviyede olduğu öngörülebilmektedir. Ayrıca 8.204 m2 arsa üzerinde yeni proje geliştirilmesi gündemde olup, Şirketin orta ve uzun vadeli projeksiyonları üzerinde çalışılmaktadır.