

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**01 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	7-56

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 31.03.2021	Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Dönen Varlıklar		43.681.649	42.941.679
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	25.557.034	24.061.762
Finansal Yatırımlar			
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	6.534.152	7.377.598
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	369.086	283.693
Türev Araçlar		--	--
Stoklar	9	8.650.644	8.650.644
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.155.825	1.147.157
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	42.003	40.793
Diğer Dönen Varlıklar	12	1.372.905	1.380.032
Duran Varlıklar		238.223.035	236.554.521
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	635.628	1.003.279
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	77.112	73.941
Stoklar	9	104.410.699	105.636.304
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	20.900.000	20.900.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	15.114.080	15.627.367
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	1.093.435	1.298.454
Maddi Duran Varlıklar	16	87.500.086	87.340.100
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	97.967	110.361
Peşin Ödenmiş Giderler	11		
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	644.943	242.048
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	7.653.376	4.226.958
TOPLAM VARLIKLAR		281.904.684	279.496.200

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 31.03.2021	Denetimden Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.018.428	22.737.327
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	81.053	20.303
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	134.974	34.974
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	13.856.294	11.147.074
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	58.449	384.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	356.291	87.132
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	58.298
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	143.420	110.326
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	2.221.583	1.703.814
Ertelenmiş Gelirler	11	109.536	109.536
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	15.618	43.460
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	4.888.488	4.888.488
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	4.094.424	4.149.007
Uzun Vadeli Yükümlülükler		84.547.879	84.999.836
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	78.879.311	78.879.311
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	1.073.385	1.022.767
Ticari Borçlar			
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	11.322	11.157
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	4.453.870	4.997.780
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	129.991	88.821
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	--	--
ÖZKAYNAKLAR		171.338.377	171.759.037
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		171.338.377	171.759.037
Ödenmiş Sermaye	23	100.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	894.854	894.854
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	86.907.157	86.907.157
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	23	(168.955)	(164.089)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	(17.249.517)	(27.127.339)
Net Dönem Karı/Zararı	23	(415.794)	9.877.822
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR		281.904.684	279.496.200

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2021	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	423.729	--
Satışların Maliyeti (-)	25	(513.286)	--
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		(89.557)	--
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	26	(4.958)	(68.268)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(3.599.631)	(1.932.581)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	1.150.944	4.285.138
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(453.297)	(2.988.687)
FAALİYET KARI/ZARARI		(2.996.499)	(704.398)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	1.676	171.047
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	--	--
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	697.785	806.597
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(2.297.038)	273.246
Finansman Gelirleri	30	1.249.450	14.744
Finansman Giderleri (-)	30	(2.793.002)	(4.014.541)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(3.840.590)	(3.726.551)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		3.424.796	2.386.206
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	3.424.796	2.386.206
DÖNEM KARI/ZARARI		(415.794)	(1.340.345)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	--	(21.295)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(6.488)	(3.295)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	1.622	5.410
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		(4.866)	(19.180)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(420.660)	(1.359.525)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	(415.794)	(1.340.345)
Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	(420.660)	(1.359.525)
Hisse Başına Kazanç	32	(0,004)	(0,024)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	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	Toplam Özsermaye	Azınlık Payları	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2020 bakiyesi		54.437.596	502.311	42.843.098	(159.218)	1.370.632	(10.927.638)	(16.199.701)	71.867.080	--	71.867.080
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2.1.)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
01 Ocak 2020 bakiyesi		54.437.596	502.311	42.843.098	(159.218)	1.370.632	(10.927.638)	(16.199.701)	71.867.080	--	71.867.080
Transferler	23	--	--	--	--	--	(16.199.701)	16.199.701	--	--	--
Sermaye Arttırımı	23	45.562.404	--	--	--	--	--	--	45.562.404	--	45.562.404
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	44.064.059	(4.871)	--	--	9.877.822	53.937.010	--	53.937.010
Pay İhracına İlişkin Primler	23	--	392.543	--	--	--	--	--	392.543	--	392.543
31 Aralık 2020 bakiyesi- Denetimden Geçmiş		100.000.000	894.854	86.907.157	(164.089)	1.370.632	(27.127.339)	9.877.822	171.759.037	--	171.759.037
01 Ocak 2021 bakiyesi		100.000.000	894.854	86.907.157	(164.089)	1.370.632	(27.127.339)	9.877.822	171.759.037	--	171.759.037
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2.1.)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
01 Ocak 2021 bakiyesi		100.000.000	894.854	86.907.157	(164.089)	1.370.632	(27.127.339)	9.877.822	171.759.037	--	171.759.037
Transferler	23	--	--	--	--	--	9.877.822	(9.877.822)	--	--	--
Sermaye Arttırımı	23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	(4.866)	--	--	(415.794)	(420.660)	--	(420.660)
31 Mart 2021 bakiyesi- İncelemeden Geçmemiş		100.000.000	894.854	86.907.157	(168.955)	1.370.632	(17.249.517)	(415.794)	171.338.377	--	171.338.377

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2021	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2020
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı	23	(2.532.711)	(177.298)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(415.794)	(1.340.345)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(4.075.173)	(2.903.435)
Amortisman ve İfta Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	172.380	(50.478)
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	(21.006)	(319.028)
-Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		(709.061)	(11.865)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	8.462	62.595
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	--	(74.664)
-Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	52.028
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(334.546)	(992)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	--	608.606
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7	14.528	308.131
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(114.058)	(1.068.446)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		--	(1.096)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	(3.426.418)	(2.391.616)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--	(16.610)
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		334.546	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.958.256	4.066.482
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	1.426.214	6.146.331
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	65.768	(185.716)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(95.500)	82.076
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	1.225.605	(205.890)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(550.448)	642.186
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(340.994)	(211.556)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	269.159	(311.890)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerine İlişkin Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(26.141)	(274.633)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	33	--	992
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	33.259	(216.501)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	--	188.746
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	7.127	43.408
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	(54.583)	(1.631.071)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	31	(1.210)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		902.376	103.569
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	--	131.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(192.400)	(24.431)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	--	(3.000)
Diğer		1.094.776	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.125.607	(3.037.105)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19	--	(3.037.105)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	17	355.637	--
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		2.769.970	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		1.495.272	(3.110.834)
Dönem başı hazır değerler	5	24.061.762	3.526.496
Dönem sonu hazır değerler	5	25.557.034	415.662

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (Şirket) 19.10.2005 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 03.06.2011 tarih ve 17/519 sayılı toplantısında görüşülerek kurul kaydına alınmasına karar verilmiştir. Ortaklık paylarının, Piyasa Öncesi İşlem Platformu’nda işlem görmesi amacıyla hazırlanan duyuru formları Kurulun 03.08.2012 tarihli toplantısında onaylanmış, 03.08.2012 tarih 1943 sayılı onay formuna istinaden paylar, 18.09.2012 tarihinden itibaren SİP’te işlem görmeye başlamıştır.

Grup’un ana faaliyet konusu, Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu Yapı Kooperatifi’nden aldığı ve elinde bulunan rezerv araziye; otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı gibi yüksek rant sağlayacak, eğitim alanları gibi kuyum sektöründe insan kaynağı desteği verecek inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve karlı biçimde değerlendirmektir.

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

Şirket’in, merkezi Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy İstanbul, Türkiye adresindedir. Grup’un şube ya da irtibat bürosu bulunmamaktadır.

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

Grup’un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	31.03.2021		31.12.2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık)	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Toplam	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Ödenmemiş Sermaye		--		--
Toplam		100.000.000		100.000.000

* Şirket’in 100.000.000.-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.404.-TL nakit karşılığı Bedelli Sermaye Arttırımı ile 100.000.000.-TL’ye arttırılmasına ilişkin süreç 2020 yılında tamamlanmıştır.

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. Çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir. Şirket, 22.02.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile aynı tarihte Sermaye Piyasası Kurulu’na (SPK) yapmış olduğu başvuru ile kayıtlı sermaye tavanınının 500.000.000.-TL olmasına karar vermiştir.

Grup’un 2021 yılı içerisinde konsolide çalışan sayısı aylık ortalama 25 kişidir. (2020 yılı: 22 kişi)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	31.03.2021	31.12.2020
				Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	500.000	500.000	100%	100%

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, Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy İstanbul, Türkiye adresinde bulunmaktadır. Grup, Gayrimenkul Yönetim’i sürekli zarar etmesi sebebiyle hizmet alım ve alt işverenlik sözleşmelerinin 31.05.2019 tarihi itibariyle iptal edilmesi ve bundan sonraki süreçte gayriaktif olarak faaliyetine devam edilmesi kararı alınmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı’nı, Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı’nı ve Kuyuş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı’nı 31 Mart 2021 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibariyle, 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 itibariyle 2 adet satışa hazır daire kalmıştır.

Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

Kuyuş Ek Grup Çınar Adi 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 projeden vazgeçilmiştir.

Adi Ortaklıkların Pay Oranları

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayesindeki Payı	Para Birimi	31.03.2021	31.12.2020
					Grup'un Sermayesindeki Payı %	Grup'un Sermayesindeki Payı %
Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%
Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%
Kuyuş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000	27.500	TL	55%	55%

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

1 Ocak – 31 Mart 2021 ara hesap dönemine ait ilişikteki finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ’in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”); Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 TMS Taksonomisi ’ne uygun olarak sunulmuştur. Şirket ve Türkiye’de yerleşik iştirakleri, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkede faaliyet gösteren iştirak kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdiği ülkede geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen maddi duran varlıklar grubundan arazi, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri, makine, tesis ve cihazlar gerçeğe uygun değerleri ile taşınan canlı varlıklar ile yine gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen, finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup’un mali durumu ve faaliyet sonuçları Grup’un geçerli para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, konsolide finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre konsolide finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

Ölçüm Esasları

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

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.

Finansal tabloların onaylanması:

31 Mart 2021 tarihli finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Haziran 2021 yayınlanması için yetki verilmiştir. Finansal tabloları değiştirme yetkisine yalnızca genel kurul sahiptir.

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 olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket’in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

• 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:

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Grup Tarafından Doğrudan veya Dolaylı Olarak Sahip Olunan Oy Hakları (%)		Etkin Ortaklık Oranı (%)	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (%)
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	100%	100%	100%	0%

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 bulundurulmuş bağlı ortaklık hisselerinin maliyeti ve bu hisselerden doğan temettüleri, sermaye ve dönem karından çıkarılmıştır.

a) Grup’un doğrudan ve dolaylı pay toplamı %20’nin altında olup teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen ve makul değerleri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır finansal varlıklar, değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, maliyet bedelleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır.

b) Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup’a geçtiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına dahil edilmekte olup kontrolün sona erdiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadırlar.

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

2.3. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

2.4. Yayınlanmış ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayınlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayınlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 3’de Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020’de UMSK, UFRS 3’de Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişikle, UMSK tarafından UFRS 3’de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018’de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Grup’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16’da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. Değişikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar’da muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Grup’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37’de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir. Grup’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi

UFRS’deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS’leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1’in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS’leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS’lere geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için % 10 testinin gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41’deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü’nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13’ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar’da Yapılan Değişiklikler)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Grup, konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2'ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır.

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler. Grup, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) - örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - örneğin UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Grup, UMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Grup, 31 Mart 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Mart 2021 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Mart 2020 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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 önceki dönem içerisinde hatalı tahmin nedeni ile önemli bir değişiklik olmamıştır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurulurken yapılan varsayımlar aşağıdadır:

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. (Dipnot 21)

b) Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabii tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. (Dipnot 16,18)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarını n 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Ticari Alacaklar

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

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 11,98 oranı kullanılmıştır. (2020: % 11,98) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 90 gündür.

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

İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - 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:
- İşletme ve Grup’un aynı grubun üyesi olması halinde.
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - 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.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (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.

Bu rapor kapsamında Grup’un hissedarları veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar. Grup faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Grup’un yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve 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 gerçekleştirilebilir değerin maliyet değerinin altında kaldığı stok tutarı 104.410.699.- TL’dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile gösterilmiştir. (Not: 9)

Maddi Duran Varlıklar

Araziler ve arsalar 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (29.08.2019 Tarih ve 2019A415 Sayılı Rapor ile 30.12.2020 Tarih 2020A750 Sayılı Rapor) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 31 Mart 2021 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 aktife girdikleri tarihler dikkate alınarak kıst esasına göre amortisman tabii tutulmuştur.

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

	Faydalı Ömür
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	5 Yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	3,5,7,8,10,11,50 Yıl

Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydaları artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabii tutulmaktadır. (Not: 16)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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. (Not: 18)

İnşaat Sözleşmeleri

Bir varlığın veya nihai amaç ya da kullanım, teknoloji, fonksiyon ve tasarım açısından birbirleri ile yakından ilişkili veya birbirine bağlı bir varlık grubunun inşası için yapılan sözleşmeleri ifade etmektedir. İnşaat sözleşmeleri ile belirlenmiş faaliyetlerin başlangıç ve bitiş tarihleri farklı hesap dönemlerinde gerçekleşir. Bu nedenle inşaat sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin temel husus, sözleşme hasılat ve maliyetlerinin inşaat işinin yapıldığı dönemlere tahsis edilmesidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Faaliyet Kiralama İşlemleri

Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir. 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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

i) Karşılıklar

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

ii) Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

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, 2021 Mart sonu itibarıyla 42.522.590.-TL (31 Aralık 2020: (35.061.474.-TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 31 Mart 2021 tarihinde 10.630.647.-TL (31 Aralık 2020: 7.713.524.-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 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

	31.03.2021	31.12.2020
İskonto oranı	0,65%	1,03%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,60%	96,92%

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,

- Grup’un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

Faiz Geliri

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

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 değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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.

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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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 dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak işletmenin fonksiyonel para birimine çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevirmeye 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.

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 Temettümler

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 olmayan şüpheli alacağı 5.678.218.-TL’dir. (31 Aralık 2020: 5.678.218.-TL)

- ***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’de 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 kullanılacağı tarihler ve gerektiğinde kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

- ***Stok Değer Düşüklüğü***

Grup cari yıl içerisinde net gerçekleşebilir değeri maliyetin altında olan stoklar belirlenmiştir. Bu çalışma sonucunda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

• **Arsa ve Binaları Değerlemesi**

Araziler ve arsalar 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (29.08.2019 Tarih ve 2019A415 Sayılı Rapor ile 30.12.2020 Tarih 2020A750 Sayılı Rapor) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarlarından belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 16’da belirtilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup’un finansal tabloları “*her nevi taşınmazların işletilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek*” amacıyla kurmuş olduğu Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile konsolide olarak hazırlanmıştır.

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı’nı, Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı’nı ve Kuyuş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı’nı 31.03.2021 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.

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

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kasa	32.662	25.347
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	243.071	107.590
- Vadeli mevduat	25.615.847	23.949.989
Toplam	25.891.580	24.082.926

Grup’un vadesiz mevduat hesaplarında bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2020: Yoktur) Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2021	31.12.2020
TL	24.886.703	23.533.467
Usd	972.215	524.112
Euro	--	--
Toplam	25.858.918	24.057.579

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup’un vadeli mevduatları dökümü aşağıda sunulmuştur:

31.03.2021

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD \$-O/N	1,00%	5.04.2021	108.054	972.215
TL-O/N	17,00%	1.04.2021	941.012	941.012
TL	19,50%	12.04.2021	23.440.629	23.702.620
Toplam				25.615.847

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un vadeli mevduatları dökümü aşağıda sunulmuştur:

31.12.2020

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD \$-O/N	1,00%	1.01.2021	71.399	524.107
TL-O/N	17,00%	1.01.2021	2.783.554	2.783.554
TL	18,75%	1.02.2021	20.642.328	20.642.328
Toplam				23.949.989

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
İştirakler	95.709	95.709
Diğer Finansal Duran Varlıklar	44.385.305	42.703.794
Diğer Finansal Duran Varlıklar Karşılığı (-)	(23.485.305)	(21.803.794)
	20.995.709	20.995.709

Grup’un 31 Mart 2021 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.

	31.03.2021		31.12.2020	
	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	1,3%	95.709	1,3%	95.709
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalın Adi İş Ortaklığı	39249%	19.624.319	36713%	18.356.439
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	49467%	24.733.486	48640%	24.319.855
KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	55%	27.500	55%	27.500
Toplam		44.481.014		42.799.503
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		(23.485.305)		(21.803.794)
Genel Toplam		20.995.709		20.995.709

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	--	11.035
Alınan çekler ve senetler	6.645.201	7.550.418
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	5.299.493	5.309.767
	11.944.694	12.871.220
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(111.049)	(183.855)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.299.493)	(5.309.767)
Toplam	6.534.152	7.377.598

7.2. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alınan çekler ve senetler	719.250	1.201.750
	719.250	1.201.750
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(83.622)	(198.471)
Toplam	635.628	1.003.279

7.3. Şüpheli Ticari Alacaklar

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 karşılığında daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	5.309.767	7.573.504
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	10.688	173.474
TFRS 9 Dönem Etkisi	--	(2.437.211)
İptal edilen karşılıklar	(20.962)	--
Toplam	5.299.493	5.309.767

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Vadesi geçmemiş	7.364.451	7.561.453
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	5.299.493	5.309.767
Toplam	12.663.944	12.871.220

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	5.299.493	5.309.767
Toplam	5.299.493	5.309.767

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	3.000	11.491
Borç Senetleri	--	367.000
Diğer Ticari Borçlar	56.645	14.427
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(1.196)	(8.003)
Toplam	58.449	384.915

Ticari borçların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Vadesi geçmemiş	58.449	384.915
Toplam	58.449	384.915

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi Dairesinden Alacaklar	157.564	112.622
Diğer Çeşitli Alacaklar	211.523	171.072
Şüpheli Diğer Alacaklar	378.725	368.452
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(378.725)	(368.452)
Toplam	369.087	283.694

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Şüpheli Diğer Alacaklar

Grup 2015 yılından itibaren Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı ve Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı payı oranında inşaat işlemlerinde kullanılması için finanse etmektedir. Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesini, Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi 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.

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli diğer alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	368.452	19.367.950
Yıl içinde ayrılan karşılıklar (Not 29)	10.273	(312.378)
TFRS 9 Dönem Etkisi	--	(18.586.273)
İptal edilen karşılıklar	--	(100.847)
Toplam	378.725	368.452

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	77.111	73.940
Toplam	77.111	73.940

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	44.000	34.001
Ortaklara Borçlar	58.298	58.298
Diğer Çeşitli Borçlar	102.562	79.467
Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	(3.142)	(3.142)
Toplam	201.718	168.624

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	11.322	11.157
Toplam	11.322	11.157

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Stoklar		
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	--	513.286
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.650.644	8.137.358
Toplam	8.650.644	8.650.644

* Gayrimenkul fiyatlarında artış olması sebebiyle stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamıştır.

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	104.410.699	105.636.304
Toplam	104.410.699	105.636.304

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

10.1. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

10.2. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

10.3. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	2.221.583	1.703.814
Toplam	2.221.583	1.703.814

10.4. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	4.453.870	4.997.780
Toplam	4.453.870	4.997.780

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	138.453	69.731
Avans Çek ve Senetler	573.700	707.500
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(21.328)	(27.816)
Verilen Sipariş Avansları	465.000	397.742
	1.155.825	1.147.157

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Avans Çek ve Senetler	762.500	280.000
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(117.557)	(37.952)
	644.943	242.048

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	9.036	9.036
Gelecek Aylara Ait Gelirler	100.500	100.500
	109.536	109.536

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.372.205	1.379.540
İş Avansları	700	192
Personel Avansları	--	300
Toplam	1.372.905	1.380.032

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	94.424	149.007
Diğer Karşılıklar	4.000.000	4.000.000
	4.094.424	4.149.007

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	273.592	9.031
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	82.699	78.101
Toplam	356.291	87.132

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalin Adi İş Ortaklığı	19.624.319	18.356.439
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	24.733.486	24.319.855
KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	27.500	27.500
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Değer Düşüklüğü(-)	(23.485.305)	(21.803.794)
Toplam	20.900.000	20.900.000

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	31.03.2021	31.12.2020
Net kayıtlı değer		
Binalar	15.114.080	15.627.367
Net kayıtlı değer	15.114.080	15.627.367

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.03.2021
Maliyet					
İşyerleri	10.553.985	--	(513.287)	--	10.040.698
	10.553.985				10.040.698
GUD Değer Farkı					
İşyerleri	5.073.382	--	--	--	5.073.382
	5.073.382				5.073.382
Net kayıtlı değer	15.627.367				15.114.080

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2020
Maliyet					
İşyerleri	--	10.553.985	--	--	10.553.985
	--	10.553.985	--	--	10.553.985
GUD Değer Farkı					
İşyerleri	--	5.073.382	--	--	5.073.382
	--	5.073.382	--	--	5.073.382
Net kayıtlı değer	--				15.627.367

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Net Defter Değeri		
Arazi ve Arsalar	86.970.000	86.970.000
Taşıtlar	188.789	9.930
Demirbaşlar	341.297	360.170
Net Kayıtlı Değeri	87.500.086	87.340.100

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	31.03.2021
Maliyet					
Arazi ve Arsalar	86.970.000	--	--	--	86.970.000
Taşıtlar	176.582	186.500	--	--	363.082
Demirbaşlar	737.415	5.900	--	--	743.315
	87.883.997	192.400	--	--	88.076.397
Birikmiş amortisman					
Taşıtlar	(166.652)	(7.641)	--	--	(174.293)
Demirbaşlar	(377.245)	(24.773)	--	--	(402.018)
	(543.897)	(32.414)	--	--	(576.311)
	87.340.100	159.986	--	--	87.500.086

Cari dönemde 32.414.-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2020: 247.965.-TL)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Önceki Dönem	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2020
Maliyet					
Arazi ve Arsalar	46.362.682	--	--	40.607.318	86.970.000
Binalar	6.650.000	--	(6.650.000)	--	--
Taşıtlar	307.582	--	(131.000)	--	176.582
Demirbaşlar	1.134.901	273.035	(670.521)	--	737.415
	54.455.165	273.035	(7.451.521)	40.607.318	87.883.997
Birikmiş amortisman					
Binalar	--	(103.101)	103.101	--	--
Taşıtlar	(274.586)	(20.833)	128.767	--	(166.652)
Demirbaşlar	(893.127)	(124.031)	639.913	--	(377.245)
	(1.167.713)	(247.965)	871.781	--	(543.897)
Net kayıtlı değer	53.287.452	25.070	(6.579.740)	40.607.318	87.340.100

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.566.500 TL'dir.

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları	31.03.2021	31.12.2020
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar	1.366.794	1.366.794
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı	(273.359)	(68.340)
	1.093.435	1.298.454

Kısa vadeli kiralamalardan kaynaklanan kira giderlerinin tamamı cari dönemde pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Uzun vadeli kiralaması bulunmamaktadır.

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	31.03.2021	31.12.2020
Haklar	97.967	110.361
Net kayıtlı değeri	97.967	110.361

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	31.03.2021
Maliyet				
Haklar	438.002	--	--	438.002
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	--	--	10.638
	448.640	--	--	448.640
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(327.641)	(12.394)	--	(340.035)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.638)	--	--	(10.638)
	(338.279)	(12.394)	--	(350.673)
Net kayıtlı değeri	110.361	(12.394)	--	97.967

Cari dönemde 12.394.-TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2020: 35.713.-TL)

Önceki Dönem	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet				
Haklar	423.226	14.776	--	438.002
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	--	--	10.638
	433.864	14.776	--	448.640
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(277.152)	(50.489)	--	(327.641)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.638)	--	--	(10.638)
	(287.790)	(50.489)	--	(338.279)
Net kayıtlı değeri	146.074	(35.713)	--	110.361

19. FİNANSAL BORÇLAR

19.1. Kısa Vadeli Finansal Borçlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
Diğer Mali Borçlar	81.053	20.303
Toplam	81.053	20.303

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka Kredileri	13.856.294	11.147.074
Toplam	13.856.294	11.147.074

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	78.879.311	78.879.311
Toplam	78.879.311	78.879.311

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 % 11,98’dir. (31.12.2020: Grup’un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %11,98)

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

	31.03.2021	31.12.2020
1 Yıl	13.937.347	11.167.377
1-5 Yıl	78.879.311	78.879.311
Toplam	92.816.658	90.046.688

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	31.03.2021	31.12.2020
İpotek, Teminat	230.000.000	230.000.000
Toplam	230.000.000	230.000.000

19.4. Diğer Finansal Borçlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

19.5. Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar	134.974	34.974
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar	1.073.385	1.022.767
	1.208.359	1.057.741
Faiz Gideri	163.787	40.947

Kısa vadeli kiralamalardan kaynaklanan kira giderlerinin tamamı cari dönemde pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Uzun vadeli kiralaması bulunmamaktadır.

20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket, Covid-19 virüs salgını karantina uygulamaları ve hastalığı ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğundan, 518 sıra nolu VUK Genel Tebliği kapsamında mücbir sebep kapsamındadır. 1 Nisan 2020 – 31 Temmuz 2020 tarihleri arasında 4 ay süre ile dönüşümlü ve/veya part-time çalışma modeli uygulanmış ve SGK teşviğinden faydalanmıştır. Günümüz şartlarında devam etmesi durumunda teşviklerden yararlanılacaktır.

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış İzin Karşılığı	15.618	43.460
Dava Karşılıkları	2.497.649	2.497.649
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.390.839	2.390.839
	4.904.106	4.931.948

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	129.991	88.821
	129.991	88.821

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Türk İş Kanunu'na göre, Grup bir senesini doldurmuş olan ve Grup'le ilişkisi kesilen veya emekli olan 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 7.639,96 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bilanço tarihindeki değerinin aktüeryal öngörüler doğrultusunda tahminiyle hesaplanır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı,

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639,96 TL (1 Temmuz 2020: 7.117,17.-TL) üzerinden hesaplanmaktadır. Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüer öngörüler kullanılmıştır:

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	31.03.2021	31.12.2020
İskonto oranı	0,65%	1,03%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,60%	96,92%

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

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem Başı Bakiyesi	88.821	51.265
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	--	(7.868)
Faiz Maliyeti	226	1.416
Hizmet Maliyeti	34.456	37.763
Aktüeryal Fark	6.488	6.245
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	129.991	88.821

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Cinsi	31.03.2021	31.12.2020
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	242.379.300	242.379.300
-Teminat	12.379.300	12.379.300
-İpotek	230.000.000	230.000.000
B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler toplamı	-	-
C) Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D) Diğer verilen TRİ'ler toplam tutarı	-	-
Toplam	242.379.300	242.379.300
Grup’un Özkaynaklar Toplamı	171.338.377	171.759.037
Grup’un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	141%	141%

22.2. Alınan Teminatlar

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat mektubu ve çekleri bulunmamaktadır.

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

	31.03.2021		31.12.2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık)	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Toplam	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Ödenmemiş Sermaye		--		--
Toplam		100.000.000		100.000.000

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’un 100.000.000.-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.404.-TL nakit karşılığı Bedelli Sermaye Artırımı ile 100.000.000.-TL’ye artırılmasına ilişkin süreç süreç 2020 yılında tamamlanmıştır. 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 düzeltilmesi farkları sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda; olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı, nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

23.2. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Hisse Senedi İhraç Primleri	894.854	502.311
	894.854	502.311

23.3. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	86.907.157	86.907.157
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(168.955)	(164.089)
	86.738.202	86.743.068

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem Başı Bakiyesi	86.743.068	42.683.880
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	41.961.244
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(6.488)	(6.245)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	1.622	2.104.189
Geçmiş Yıllar Karlarına Sınıflama*		
Dönem Sonu Bakiyesi	86.738.202	86.743.068

23.4. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

23.5. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Yasal Yedekler	1.370.632	1.370.632
	1.370.632	1.370.632

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır. 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 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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. Geçmiş Yıllar Karları/Zararları SPK’da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

23.6. Geçmiş Yıllar Zararları

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle geçmiş yıl zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2021	31.12.2020
Geçmiş Yıl Zararları	(18.966.938)	(28.844.760)
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	1.717.421
	(17.249.517)	(27.127.339)

Net Dönem Kârı veya Zararı

	31.03.2021	31.12.2020
Dönem Kârı veya Zararı	(415.794)	9.877.822
	(415.794)	9.877.822

23.7. 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 2020 Mart dönem zararı 415.794-TL’dir. (31.12.2020: 9.877.822TL kâr.)

23.8. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibariyle satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
SATIŞ GELİRLERİ		
Atölye Blokları Satış Gelirleri	423.729	--
Net satışlar	423.729	--

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

25.2. Satışların Maliyeti

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Atölye Blokları Satış Maliyeti (-)	(513.286)	--
Toplam	(513.286)	--

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla Araştırma Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Genel Yönetim Giderleri’nin detayı aşağıdaki gibidir:

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	--	--
Pazarlama Giderleri (-)	(4.958)	(68.268)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.599.631)	(1.932.581)
	(3.604.589)	(2.000.849)

26.1. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

26.2. Pazarlama Giderleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Pazarlama Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	--	(66.114)
Reklam Giderleri (-)	(2.531)	(1.792)
Diğer Paz. Giderleri (-)	(2.427)	(362)
Toplam	(4.958)	(68.268)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

26.3. Genel Yönetim Giderleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(1.349.254)	(935.805)
Dava, Noter Giderleri (-)	(1.372.012)	--
Temsili İkram Giderleri (-)	(957)	--
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(35.024)	(84.226)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(3.214)	(6.629)
Kira Giderleri (-)	(6.000)	--
Temizlik Giderleri (-)	(10.660)	(4.345)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(24.078)	(13.032)
Sigorta Giderleri (-)	(20.137)	(38.190)
Aidat Giderleri (-)	(106.772)	(149.820)
Taşıt Giderleri (-)	(96.460)	--
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(136.841)	(351.248)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(34.456)	(61.518)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(90.048)	(26.602)
Amortisman Giderleri (-)	(236.156)	(74.849)
Diğer Giderler (-)	(77.562)	(186.317)
	(3.599.631)	(1.932.581)

27. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Dipnot 26’da belirtilmiştir.

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Esas Faaliyetlerle İlgili Vade Farkı Geliri	16.448	517.893
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	65.178	100.828
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	117.387	191.208
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	472.480	2.658.030
Diğer Gelir Ve Karlar	477.320	461.444
Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	2.131	355.735
	1.150.944	4.285.138

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Karşılık Giderleri (-)	(9.884)	(692.134)
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	--	(70.022)
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(372.517)	(1.764.828)
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(70.896)	(461.703)
Toplam	(453.297)	(2.988.687)

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

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali)	(1.695.536)	806.597
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri)	2.393.321	--
Toplam	697.785	806.597

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

29.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Kira Geliri	1.676	10.420
Duran Varlık Satış Karı	--	160.627
Toplam	1.676	171.047

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Faiz Gelirleri	1.148.352	--
Kambiyo Karları	101.098	14.744
Toplam	1.249.450	14.744

30.2. Finansman Giderleri

Grup’un 01 Ocak-31 Mart 2021 ve 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Faiz Giderleri (-)	(2.793.002)	(3.988.485)
Kambiyo Zararları (-)	--	(16.784)
Banka Komisyon Giderleri (-)	--	(9.272)
Toplam	(2.793.002)	(4.014.541)

31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31.1. Kurumlar Vergisi

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

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

2021 yılında uygulanan vergi oranı %25’dir (2020: %22). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2020: %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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

31.2. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	42.003	40.793
Toplam	42.003	40.793

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2021	31.12.2020
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16.396.955	12.530.169
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(8.743.579)	(8.303.211)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	7.653.376	4.226.958

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

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

31.4. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

31.5. Vergi Geliri/Gideri

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 dönemleri itibarıyla vergi geliri ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi gideri/(geliri)	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	3.424.796	2.386.206
Toplam	3.424.796	2.386.206

31.6.Ertelenmiş Vergiler

Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas konsolide finansal tablolar ile TMS/TFRS’ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2020: %22). Grup’un ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) :	31.03.2021	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	4.226.958	(666.648)
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi	1.622	1.374
Özkaynak ile İlişkilendirilen	--	6.439.292
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	--	736.905
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	3.424.796	(2.283.965)
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	7.653.376	4.226.958

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	31.03.2021		31.12.2020	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	129.991	32.498	88.821	19.541
Ertelenmiş Finansman Giderleri	333.556	83.389	448.094	98.581
Kredi Faiz Tahakkukları	(1.268.141)	(317.035)	(1.268.141)	(278.991)
Diğer Vergi Avantajları	4.783.783	1.195.946	4.783.783	1.052.432
Diğer Borç ve Gider Tahakkukları	5.390.185	1.347.516	3.473.302	764.126
Stok Maliyetlerinin Düzeltilmesi	--	--	527.527	116.056
MDV Farkları	(3.355.973)	(838.993)	(1.874.229)	(412.330)
Bağlı Ortaklıklar BKZ	(6.084.675)	(1.521.169)	485.372	106.782
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	(112.410)	(28.103)	--	--
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	42.522.590	10.630.647	35.061.474	7.713.524
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	13.717.182	3.429.208	7.150.473	1.573.104
İzin Karşılığı	15.618	3.905	43.460	9.560
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.893.015	1.223.118	4.893.015	1.076.463
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(87.500.193)	(7.472.832)	(88.980.589)	(7.576.459)
Ertelenmiş Finansman Geliri	(24.386)	(6.097)	(38.914)	(8.561)
Faiz Gelirleri	(334.546)	(83.637)	(21.164)	(4.656)
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	(1.062)	(234)	(1.755)	(386)
Diğer Gelirler	(99.220)	(24.751)	(99.220)	(21.828)
Ertelenen vergi varlıkları	65.588.835	16.396.955	56.955.321	12.530.169
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(92.583.521)	(8.743.579)	(92.284.012)	(8.303.211)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	(26.994.686)	7.653.376	(35.328.691)	4.226.958

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Hisse başına kar hissedarlara ait net kârın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Pay Başına Kazanç		
Net Dönem Zararı (TL)	(415.794)	(1.340.345)
Hisselerin Adedi	100.000.000	54.937.596
Pay Başına Kazanç (TL)	(0,0042)	(0,0244)

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacalar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacalar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

33.4. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Ortaklara Borçlar	58.298	58.298
	58.298	58.298

33.5. Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerine ilişkin üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin detayı aşağıdaki gibidir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır.

	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	124.938	224.885
Yönetim Kuruluna Sağlanan Menfaatler	-	-
	124.938	224.885

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

34.1. 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. Sermayeyi yönetirken Grup’un hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ile sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısıyla söz konusu Grup’un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir. Gruplar, sektördeki diğer şirketlere paralel olarak sermayeyi net borç/toplam özkaynak oranını kullanarak izler. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ilişkili taraflara diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Grup yönetimi, net borç/toplam sermaye oranını düzenli aralıklarla takip etmekte ve gerekli olduğunda güncellemektedir.

	31.03.2021	31.12.2020
Toplam borçlar	110.566.307	107.737.163
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(25.557.034)	(24.061.762)
Net borç	85.009.273	83.675.401
Toplam özsermaye	171.338.377	171.759.037
Toplam sermaye	256.347.650	255.434.438
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	33%	33%

34.2. Finansal Risk Faktörleri

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. Finansal risklerin yönetim politikası Grup’un üst düzey yönetimi ve ticari ve mali işler bölümü tarafından Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejileri doğrultusunda yapılmaktadır. Yönetim Kurulu özellikle kur, faiz ve sermaye risklerinin yönetilmesi için genel kapsamda prensip ve politika hazırlamakta, finansal ve operasyonel (özellikle altın fiyatındaki dalgalanmalardan kaynaklanan) riskleri yakından takip etmektedir. Grup’un finansal riskleri yönetmek için belirlemesi gereken amaçlar şu şekilde özetlenebilir:

- Grup’un faaliyetlerinden ve ana varlıklarından sağlanan nakit akışının, kur ve faiz riskleri göz önünde bulundurularak etkin bir şekilde, devamlılığının sağlanması,
- Etkin ve verimli kullanmak üzere yeterli miktarda kredi kaynağının tür ve vade olarak en uygun koşullarda gerektiğinde kullanılmak üzere hazır tutulması,
- Karşı taraftan kaynaklanan riskin asgari düzeyde tutulması ve etkin takibi.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

a) Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Grup, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir. Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

31.03.2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	7.169.780	-	446.198	25.858.918	-
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.169.780	-	446.198	25.858.918	-
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.299.493	-	378.725	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(5.299.493)	-	(378.725)	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

31.12.2020	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Repo ve Fonlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	8.380.877	-	357.634	24.057.579	-
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.380.877	-	357.634	24.057.579	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.309.767	-	368.452	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(5.309.767)	-	(368.452)	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

b) Likidite Riski:

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, Grup yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin ve operasyonlardan yaratılan fonun yeterli miktarlarda olmasının sürekli kılınması suretiyle yönetilir.

Grup yönetimi, kesintisiz likiditasyonu sağlamak için müşteri alacaklarının vadesinde tahsil edilmesi konusunda yakın takip yapmaktadır. Bankalarla yapılan çalışmalar sonucunda Grup ihtiyaç duyması halinde kullanıma hazır nakdi ve gayrinakdi kredi limitleri belirlemektedir. Ek olarak, Grup likidite yönetimi politikası, sektör bazında nakit akım projeksiyonları hazırlanması, gerçekleşen likidite rasyolarının bütçelenen rasyolar ile karşılaştırılarak takip edilmesi ve değerlendirilmesini de içermektedir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

31.Mar.21						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	92.816.658	92.816.658	-	13.937.347	78.879.311	-
	92.816.658	92.816.658	-	13.937.347	78.879.311	-

31.Mar.21						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	58.449	58.449	58.449	-	-	-
Diğer Borçlar	213.040	213.040	201.718	-	11.322	-
	271.489	271.489	260.167	-	11.322	-

31.Ara.20						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	90.046.688	90.046.688	-	11.167.377	78.879.311	-
	90.046.688	90.046.688	-	11.167.377	78.879.311	-

31.Ara.20						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	384.915	384.915	-	384.915	-	-
Diğer Borçlar	179.781	179.781	2.795.932	-	(2.616.151)	-
	564.696	564.696	2.795.932	384.915	(2.616.151)	-

c) Piyasa Riski

Cari dönemde Grup’un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

d) Döviz Kuru Riski

Grup’un döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu risk, yabancı para cinsinden borçlar ile alacaklar arasında denge kurarak yönetilmektedir. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TL Karşılığı	ABD Doları	TL Karşılığı	ABD Doları
1.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes.dahil)	916.312	110.054	538.788	73.399
2.Ticari Alacaklar	959.238	115.210	1.133.082	154.360
3.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
4.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
5. Dönen Varlıklar (1+2+3+4)	1.875.550	225.264	1.671.870	227.760
5.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
7.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
8.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
9. Duran Varlıklar (5+6+7+8)	--	--	--	--
10. Toplam Varlıklar (5+9)	1.875.550	225.264	1.671.870	227.760
11.Finansal Borçlar	--	--	--	--
12.Ticari Borçlar	--	--	--	--
13.Diğer Borçlar	--	--	--	--
14.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
15. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+12+13+14)	--	--	--	--
16.Finansal Borçlar	--	--	--	--
17.Ticari Borçlar	--	--	--	--
18.Diğer Borçlar	--	--	--	--
19.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
20. Uzun Vadeli Yükümlülükler (16+17+18+19)	--	--	--	--
21. Toplam Yükümlülükler (15+16)	--	--	--	--
22. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
23. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-21+22)	1.875.550	225.264	1.671.870	227.760
24. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	1.875.550	225.264	1.671.870	227.760
İhracat	--	--	--	--
İthalat	--	--	--	--

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Duyarlılık Analizi:

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı yada azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktır.

	Vergi Öncesi 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			
ABD Doları net varlığı	187.555	(187.555)	150.044	(150.044)
ABD Doları net etki	187.555	(187.555)	150.044	(150.044)
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
Avro net varlığı	--	--	--	--
Avro net etki	--	--	--	--
	GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
GBP net varlığı	--	--	--	--
GBP net etki	--	--	--	--
Toplam	187.555	(187.555)	150.044	(150.044)

	Vergi Öncesi 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			
ABD Doları net varlığı	167.187	(167.187)	133.750	(133.750)
ABD Doları net etki	167.187	(167.187)	133.750	(133.750)
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
Avro net varlığı	--	--	--	--
Avro net etki	--	--	--	--
	GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
GBP net varlığı	--	--	--	--
GBP net etki	--	--	--	--
Toplam	167.187	(167.187)	133.750	(133.750)

e) Faiz Oranı Riski

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'un faiz oranı riskine maruz bırakılmaktadır. 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Sabit faizli finansal araçlar	31.03.2021	31.12.2020
<i>Finansal Varlıklar</i>		
-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	95.709	95.709
-GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--
-İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--
<i>Finansal Yükümlülükler</i>		
-Banka Kredileri	92.816.658	90.046.688
-Finansal Kiralama İşlemleri	1.208.359	1.057.741

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 aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal pasifi sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

31.03.2021 Tarihi İtibarıyla	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	7.615.978	7.615.978
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	95.709	95.709
- GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	--	--
Toplam	--	--	7.711.687	7.711.687
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	271.489	271.489
- Finansal Borçlar	--	--	92.816.658	92.816.658
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	1.208.359	1.208.359
Toplam	--	--	94.296.506	94.296.506
31.12.2020 Tarihi İtibarıyla				
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	8.738.511	8.738.511
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	95.709	95.709
- GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	--	--
Toplam	--	--	8.834.220	8.834.220
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	564.696	564.696
- Finansal Borçlar	--	--	90.046.688	90.046.688
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	1.057.741	1.057.741
Toplam	--	--	91.669.125	91.669.125

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

37. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR
OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)