

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetim Kuruluşu	REPORT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Diğer Hususlar

Önceki Dönem Finansal Tabloların Değişimi

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

Grup, TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nı, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018'den itibaren uygulamaya başlamıştır. Grup, TFRS 9'a uygun muhasebe politikası değişikliği ile birlikte, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen alacaklar için beklenen kredi zarar modelini uygulamaya başlamıştır. Bu uygulamayla, Grup, alacaklarını değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi

zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçerek değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmıştır.

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

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

İşletmenin Sürekliliği

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

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

Ertelenmiş Vergi Varlıkları

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

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

4) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konuları</i>	<i>Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı</i>

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

Finansal Borçlar	
Grup'un finansal borçlar kalemine ilişkin açıklamaları 19 numaralı dipnotlarda yer almaktadır. Finansal borçlar Grup'un 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarındaki pasif toplamının %58'ini oluşturmaktadır. Söz konusu kalemi oluşturan alt hesapların ve işlemlerin çok sayıda olması nedeniyle bu kalemin tamlik ve değerlemesine ilişkin önemli yanlışlık riski, ciddi risk olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetim çalışmaları kapsamında, söz konusu önemli yanlışlık riskinin ele alınmasında uyguladığımız prosedürler aşağıdakileri içermektedir: Grup'un finansal borçlar doğrulama yazısı temin edilerek Grup kayıtları ile karşılaştırılmıştır, Grup'un yabancı para borçlarına ilişkin kur değerlemeleri kontrol edilmiştir, Grup'un finansal borçlarının dönem içerisindeki ödemelerine ilişkin olarak dekont örnekleri temin edilerek muhasebe kayıtlarıyla uyumluluğu kontrol edilmiştir, Grup finansman giderleri ve yeniden yapılandırma ödeme planları kontrol edilmiştir, Grup finansal borçlar için ödediği finansman giderlerinin doğruluğu kontrol edilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2020 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Cüneyt MORGÜL, YMM

Sorumlu Denetçi

9 Mart 2020

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018	Bir Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.526.496	10.422.182	
Finansal Yatırımlar	6	0	798.281	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	798.281	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	6	0	798.281	
Ticari Alacaklar	7	7.986.955	8.968.315	
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	33	0	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	7.986.955	8.968.315	
Diğer Alacaklar	8	22.061.873	9.531.200	
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	9.437.417	9.309.836	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	12.624.456	221.364	
Stoklar	9	21.953.101	31.041.052	
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.731.951	28.101.574	
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			4.454	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.731.951	28.097.120	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	21.506	19.104	
Diğer Dönen Varlıklar	12	1.746.944	1.538.992	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	12	1.746.944	1.538.992	
ARA TOPLAM		59.028.826	90.420.700	0
Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar		0	0	
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		59.028.826	90.420.700	0
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar		0	0	
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	95.709	95.709	
Ticari Alacaklar	7	3.452.199	10.563.059	
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	33	0	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	3.452.199	10.563.059	
Diğer Alacaklar	8	45.564	227.728	0
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	0	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	45.564	227.728	
Stoklar	9	73.326.292	82.676.308	
Maddi Duran Varlıklar	16	53.287.453	51.725.962	
Arazi ve Arsalar	16	46.362.682	45.725.480	
Yeraltı ve Yerüstü Düzenlemeleri	16	0	0	
Binalar	16	6.650.000	5.257.223	
Tesis, Makine ve Cihazlar	16	0	0	
Taşıtlar	16	32.996	93.446	
Mobilya ve Demirbaşlar	16	241.775	467.899	
Özel Maliyetler	16	0	181.914	
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	36.193	0	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	146.073	142.368	
Diğer Haklar	18	146.073	138.822	
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	0	3.546	
Peşin Ödenmiş Giderler		804.016	10.089.165	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	804.016	10.089.165	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	4.061.067	0	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		135.254.566	155.520.299	0
TOPLAM VARLIKLAR		194.283.392	245.940.999	0
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	19.334.441	
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	19	0	19.334.441	
Banka Kredileri	19	0	19.330.000	
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	19		4.441	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	20.911.024	52.825.118	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		20.911.024	52.825.118	

Banka Kredileri	19	20.884.773	52.825.118	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	26.251	0	
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0	
Ticari Borçlar	7	4.978.049	8.092.041	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	0	155.273	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	4.978.049	7.936.768	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	379.288	267.173	
Diğer Borçlar	8	2.795.932	6.844.100	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	6.778.298	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.737.634	65.802	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	2.073.243	8.362.340	
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	2.073.243	8.362.340	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	576.458	665.497	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	576.458	665.497	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31	0	0	
Kısa Vadeli Karşılıklar	21	5.022.415	3.150.675	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	19.079	218.053	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	5.003.336	2.932.622	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	3.150.574	4.126.020	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	3.150.574	4.126.020	
ARA TOPLAM		39.886.983	103.667.405	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		39.886.983	103.667.405	
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	92.335.700	31.971.893	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	92.335.700	31.971.893	
Banka Kredileri	19	92.324.697	31.971.893	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	11.003	0	
Diğer Borçlar	8	352.244	819.167	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	0	0	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	352.244	819.167	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	6.552.016	27.542.348	
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	51.265	514.989	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	51.265	514.989	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	0	2.301.343	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	192.513	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	12	0	192.513	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		99.291.225	63.342.253	
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		139.178.208	167.009.658	
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.105.184	78.613.521	
Ödenmiş Sermaye	23	54.437.596	54.437.596	
Sermaye Düzeltme Farkları	23	0	0	
Geri Alınmış Paylar (-)	23	0	0	
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	23	0	0	
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23	502.311	502.311	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	23	42.683.880	41.522.242	
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		42.683.880	41.522.242	
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	23	42.843.098	41.688.389	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	23	-159.218	-166.147	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632	
Yasal Yedekler	23	1.370.632	1.370.632	
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	23	-19.219.295	-11.390.955	
Net Dönem Karı veya Zararı	23	-24.669.940	-7.828.305	
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	0	317.820	
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		55.105.184	78.931.341	
TOPLAM KAYNAKLAR		194.283.392	245.940.999	

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	17.248.407	36.155.842
Satışların Maliyeti	25	-12.304.644	-12.121.072
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.943.763	24.034.770
BRÜT KAR (ZARAR)		4.943.763	24.034.770
Genel Yönetim Giderleri	26	-12.206.902	-10.608.181
Pazarlama Giderleri	26	-1.573.361	-1.588.085
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	26	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	25.386.932	37.328.411
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	28	-28.398.507	-28.571.972
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-11.848.075	20.594.943
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	6.637.323	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	29	-676.667	-1.020.626
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	29	2.064.780	-3.066.595
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-3.822.639	16.507.722
Finansman Gelirleri	30	169.515	5.873.927
Finansman Giderleri	30	-27.988.852	-33.544.455
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-31.641.976	-11.162.806
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		6.972.036	3.496.741
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	31	6.972.036	3.496.741
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-24.669.940	-7.666.065
DÖNEM KARI (ZARARI)		-24.669.940	-7.666.065
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	162.240
Ana Ortaklık Payları		-24.669.940	-7.828.305
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.141.633	-1.132.897
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	23	1.480.396	-1.068.933
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	23	-16.764	-82.005
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	31	-321.999	18.041
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	31	-321.999	18.041
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.141.633	-1.132.897
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-23.528.307	-8.798.962
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	162.240
Ana Ortaklık Payları		-23.528.307	-8.961.202

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.347.033	3.979.576
Dönem Karı (Zararı)	33	-24.669.940	-7.666.065
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-24.669.940	-7.666.065
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.719.119	-5.392.776
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	467.101	425.006
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.035.396	-69.817
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	30	-1.035.396	-69.817
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	28	2.443.411	820.623
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	28	39.880	820.623
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	28	2.403.531	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		798.281	667.358
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	29	798.281	667.358
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	-6.972.036	-3.496.741
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-420.480	-3.739.205
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		14.042.026	17.038.417
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	8.092.220	-6.606.714
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	8.092.220	-6.606.714
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11,15,16,17	23.098.311	8.165.291
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	-127.581	17.094.717
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11,15,16,17	23.225.892	-8.929.426
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	18.437.967	-6.442.627
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.113.992	5.899.555
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33	-155.273	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-2.958.719	5.899.555
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-27.279.429	
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)	10	-27.279.429	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8,11,12	-5.193.051	16.022.912
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	33	-6.720.000	6.110.644
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8,11,12	1.526.949	9.912.268
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-15.347.033	3.979.576
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-663.925	-6.864.989
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		274.861	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-93.548	
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16,18	-93.548	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-796.981	-7.003.177
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16,18	-759.065	-6.936.051
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16,18	-37.916	-67.126
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-48.257	138.188
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.115.272	12.353.977
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			27.218.798
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			27.218.798
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		9.115.272	
Kredilerden Nakit Girişleri	19	9.115.272	

Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-14.864.821
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19		-14.864.821
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.895.686	9.468.564
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.895.686	9.468.564
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		10.422.182	953.618
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.526.496	10.422.182

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardarı Ayrılan Kullanılmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı
			Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.12.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																
	Dönem Baş Baklıyeler		27.218.798	317.677	42.757.323	-102.183	42.859.506			1.370.632	18.177.093	-14.427.879	3.749.214	75.311.461	155.580	75.467.041	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										-15.140.169		-15.140.169	-15.140.169		-15.140.169	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										-15.140.169		-15.140.169	-15.140.169		-15.140.169	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	2,3														0	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
	Diğer Düzeltmeler																
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar		27.218.798	317.677	42.757.323	-102.183	42.859.506			1.370.632	3.036.924	-14.427.879	-11.390.955	60.171.292	155.580	60.326.872	
	Transferler	23									-14.427.879	14.427.879					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	23				-1.068.934	-63.964	-1.132.898					-7.828.305	-7.828.305	-8.961.203	162.240	-8.798.963
	Dönem Karı (Zararı)																
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-1.068.934	-63.964	-1.132.898									
	Sermaye Artırımı	23	27.218.798	184.634										27.403.432		27.403.432	
	Sermaye Azaltımı																
	Sermaye Avansı																
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazancıları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Baklıyeler		54.437.596	502.311	41.688.389	-166.147	41.522.242			1.370.632	-11.390.955	-7.828.305	-19.219.260	78.613.521	317.820	78.931.341	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Baş Baklıyeler		54.437.596	502.311	41.688.389	-166.147	41.522.242			1.370.632	1.866.226	-7.495.082	-5.628.856	92.203.925	317.820	92.521.745		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										-13.257.181	-333.223	-13.590.404	-13.590.404		-13.590.404		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										-13.257.181	-333.223	-13.590.404	-13.590.404		-13.590.404		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
Diğer Düzeltmeler															0		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar		54.437.596	502.311	41.688.389	-166.147	41.522.242			1.370.632	-11.390.955	-7.828.305	-19.219.260	78.613.521	317.820	78.931.341		
Transferler	23									-7.828.305	7.828.305				0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	23				1.154.709	-13.076	1.141.633					-24.669.940	-24.669.940	-23.528.307	-23.528.307		
Dönem Karı (Zararı)																	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					1.154.709	-13.076	1.141.633										
Sermaye Artırımı																	
Sermaye Azaltımı																	
Sermaye Avansı																	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	

Carı Dönem 01.01.2019 - 31.12.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması					20.005							20.005	-317.855	-297.850	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										-35		-35	35	0	
	Dönem Sonu Bakıyeler		54.437.596	502.311	42.843.098	-159.218	42.683.880			1.370.632	-19.219.295	-24.669.940	-43.889.235	55.105.184		55.105.184