

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

**01 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	7-73

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 30.09.2020	Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar		88.012.899	59.028.826
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	51.348.568	3.526.496
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.973.883	7.986.955
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	13.169.114	9.437.417
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	148.033	12.624.456
Stoklar	9	18.991.343	21.953.101
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	868.223	1.731.951
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	405	21.506
Diğer Dönen Varlıklar	12	1.513.330	1.746.944
Duran Varlıklar		131.382.755	135.254.566
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	3.875.270	3.452.199
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	69.773	45.564
Stoklar	9	73.689.054	73.326.292
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	--	--
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	--	36.193
Maddi Duran Varlıklar	16	46.629.036	53.287.452
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	120.577	146.074
Peşin Ödenmiş Giderler	11		
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	849.351	804.016
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	6.053.985	4.061.067
TOPLAM VARLIKLAR		219.395.654	194.283.392

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 30.09.2020	Denetimden Geçmiş 31.12.2019
KAYNAKLAR		21.238.425	39.886.983
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	--	26.251
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	9.029.574	20.884.773
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	313.080	4.978.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	416.302	379.288
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	58.298
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	4.078.669	2.737.634
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan	10	1.727.807	2.073.243
Sözleşme Yükümlülükleri			
Ertelenmiş Gelirler	11	109.536	576.458
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin	21	58.479	19.079
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	4.888.488	5.003.336
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	558.192	3.150.574
Uzun Vadeli Yükümlülükler		101.650.528	99.291.225
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	96.500.298	92.324.697
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	--	11.003
Ticari Borçlar			
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	11.157	352.244
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan	10	4.997.779	6.552.016
Sözleşme Yükümlülükleri			
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	141.294	51.265
ÖZKAYNAKLAR		96.506.701	55.105.184
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		96.506.701	55.105.184
Ödenmiş Sermaye	23	95.120.331	54.437.596
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	502.311	502.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	39.860.548	42.843.098
- Tanımlanmış Fayda Planları	23	(163.386)	(159.218)
Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	(43.889.235)	(19.219.295)
Net Dönem Karı/Zararı	23	3.705.500	(24.669.940)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR		219.395.654	194.283.392

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	25	6.667.784	5.609.350	--	4.561.684
Satışların Maliyeti (-)	25	(2.961.758)	(7.558.231)	--	(6.687.660)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		3.706.026	(1.948.881)	--	(2.125.976)
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	26	(98.268)	(1.526.151)	(30.000)	(6.427)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(5.644.103)	(9.848.648)	(2.332.601)	(3.295.988)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	5.779.088	26.281.657	733.226	851.930
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(4.241.979)	(28.120.139)	(1.276.852)	2.789.731
FAALİYET KARI/ZARARI		(499.236)	(15.162.162)	(2.906.227)	(1.786.730)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	15.282.408	6.522.103	15.074.436	6.208.428
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	--	(626.762)	--	(366.663)
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	865.100	2.608.979	311.926	703.803
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		15.648.272	(6.657.842)	12.480.135	4.758.838
Finansman Gelirleri	30	71.340	167.665	55.944	11.866
Finansman Giderleri (-)	30	(13.268.948)	(18.646.311)	(4.824.899)	(7.717.201)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		2.450.664	(25.136.488)	7.711.180	(2.946.497)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		1.254.836	2.647.124	(1.440.951)	(957.896)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	1.254.836	2.647.124	(1.440.951)	(957.896)
DÖNEM KARI/ZARARI		3.705.500	(22.489.364)	6.270.229	(3.904.393)
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		--	--	--	--
DÖNEM KARI/ZARARI		3.705.500	(22.489.364)	6.270.229	(3.904.393)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak					
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	(3.719.456)	1.480.396	(3.676.867)	1.480.396
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(5.344)	(5.033)	(314)	809
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	738.082	(324.580)	727.605	(325.865)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		(2.986.718)	1.150.783	(2.949.576)	1.155.340
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		718.782	(21.338.581)	3.320.653	(2.749.053)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--	--	1.203.129
Ana Ortaklık Payları	23	3.705.500	(22.489.364)	6.270.229	(5.107.522)
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--	--	1.207.410
Ana Ortaklık Payları	23	718.782	(21.338.581)	3.320.653	(3.956.463)
Hisse Başına Kazanç	32	0,039	(0,413)	0,138	(0,086)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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 2019 bakiyesi		54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	1.866.226	(7.495.082)	92.203.925	317.820	92.521.745
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2.1.)		--	--	--	--	--	(13.257.181)	(333.223)	(13.590.404)	--	(13.590.404)
01 Ocak 2019 bakiyesi		54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	(11.390.955)	(7.828.305)	78.613.521	317.820	78.931.341
Transferler	23	--	--	--	--	--	(7.828.305)	7.828.305	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	1.154.709	(3.806)	--	13.590.404	(22.489.364)	(7.748.057)	--	(7.748.057)
Bağlı Ortaklık Etkisi	23	--	--	--	19.885	--	--	--	19.885	(317.855)	(297.970)
Geçmiş Yıl Düzeltmesi	23	--	--	--	--	--	(35)	--	(35)	35	--
30 Eylül 2019 bakiyesi		54.437.596	502.311	42.843.098	(150.068)	1.370.632	(5.628.891)	(22.489.364)	70.885.314	--	70.885.314
01 Ocak 2020 bakiyesi		54.437.596	502.311	42.843.098	(159.218)	1.370.632	(19.219.295)	(24.669.940)	55.105.184	--	55.105.184
Transferler	23	--	--	--	--	--	(24.669.940)	24.669.940	--	--	--
Sermaye Arttırımı	23	40.682.735	--	--	--	--	--	--	40.682.735	--	40.682.735
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	(2.982.550)	(4.168)	--	--	3.705.500	718.782	--	718.782
30 Eylül 2020 bakiyesi		95.120.331	502.311	39.860.548	(163.386)	1.370.632	(43.889.235)	3.705.500	96.506.701	--	96.506.701

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 01.01.- 30.09.2020	<i>İncelemeden Geçmemiş</i> 01.01.- 30.09.2019
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı	23	15.278.433	(14.497.822)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		3.705.500	(22.489.364)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	2.576.083	142.849
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(601.271)	413.815
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.597.928	--
-Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		(11.381)	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	125.261	(529.666)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(114.848)	2.107.543
-Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(45.692)	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	3.687	--
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	1.659.868	--
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	7	451.312	--
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(1.372.963)	--
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(80.012)	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		--	798.281
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	(1.992.918)	(2.647.124)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		2.957.112	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		8.996.850	7.848.693
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	5.321.100	2.546.638
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	(2.925.633)	(1.658.689)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	11.687.226	21.605.597
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	2.598.996	16.701.788
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	937.640	--
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33	--	155.273
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(5.067.696)	(2.020.744)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	37.014	--
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerine İlişkin Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(1.899.673)	(25.091.599)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	33	(3.687)	6.720.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	999.948	(11.088.065)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(466.922)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	370.920	--
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	(2.592.383)	--
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		--	(21.506)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	131.000	884
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(140.793)	(707.142)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(12.527)	(93.548)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları		--	--
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Giriş/Çıkışları		1.367.843	274.861
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		40.682.735	--
-Kredilerden Nakit Girişleri	19	(9.484.619)	4.800.206
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		47.822.072	(10.222.561)
Dönem başı hazır değerler	5	3.526.496	10.422.182
Dönem sonu hazır değerler	5	51.348.568	199.621

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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 İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok Kuyumcular Sk. Kat:11 D:326 Yenibosna Bahçelievler İstanbul, Türkiye adresindedir. Grup'un şube ya da irtibat bürosu bulunmamaktadır.

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

Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2020		31.12.2019	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık)	100,00%	100.000.000	100,00%	54.437.596
Toplam	100,00%	100.000.000	100,00%	54.437.596
Ödenmemiş Sermaye		(4.879.669)		--
Toplam		95.120.331		54.437.596

* 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 rapor tarihi itibarıyla 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. 5 yıllık süre 2018 yılında dolduğundan 19.02.2018 tarihinde SPK'dan gerekli izinler alınarak 5 yıl daha geçerliliği devam etmektedir.

Grup'un 2020 yılı içerisinde konsolide çalışan sayısı aylık ortalama 22 kişidir. (2019 yılı: 3 kişi)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 30 Eylül 2020 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	30.09.2020	31.12.2019
				Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	500.000	500.000	100%	100%
KUYAŞ Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.	İnşaat	500.000	270.000	0%	0%

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

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

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

Gayrimenkul Yönetim, Yenibosna Merkez mah. Kuyumcular sk. İstanbul Vizyonpark Sit. Merkez Plaza, No:4/1102 Bahçelievler/İstanbul adresinde bulunmaktadır. Grup, Gayrimenkul Yönetim’i sürekli zarar etmesi sebebiyle hizmet alım ve alt işverenlik sözleşmelerinin 31.05.2019 tarihi itibarıyla iptal edilmesi ve bundan sonraki süreçte gayriaktif olarak faaliyetine devam edilmesi kararı alınmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı’nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı’nı ve Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı’nı 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi 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 itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket’e ait dairelerin % 68’i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 2 adet satışa hazır daire kalmıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibariyle 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 itibariyle 4 adet satışa hazır daire kalmıştır.

Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı

14.07.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Çınar Sitesi/ Küçükçekmece Projesi için, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 13.07.2016 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. İş Ortaklığı 14.07.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi nedeni ile artan maliyetler değerlendirilmesi sonucu proje askıya alınmıştır. Ayrıca iş ortaklığının tasfiye işlemlerine başlanmıştır.

İş Ortaklıklarının Pay Oranları

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayesindeki Payı	Para Birimi	30.09.2020	31.12.2019
					Grup'un Sermayesindeki Payı %	Grup'un Sermayesindeki Payı %
Kuyaş Büyükkartı Akalın İş	İnşaat	50.000	42.500	TL	85%	75%
Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	40.000	TL	80%	70%
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	27.500	TL	55%	55%

Aşağıda yer alan iş ortaklıklarının faaliyetine son verilmiştir.

Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı

24.06.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen İyison – Çimen Apartmanı Kadıköy Projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 23.06.2016 tarihinde Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 8.258 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 60 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 43 daire dışında 17 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. İş Ortaklığı 28.06.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Söz konusu inşaat projesine Kentsel Dönüşüm Kanunu’ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu proje fesih sürecine girilmiştir. İş Ortaklığı 30.11.2018 tarihinde yönetim kurulu kararı ile faaliyetine son vermiştir.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

1 Ocak – 30 Eylül 2020, 31 Aralık 2019 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 esası baz alınarak hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiş.

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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

Konsolide finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Grup’un 30.07.2019 tarihi itibarıyla Halk Bankasına olan 70.461.287 TL borcunu 30.07.2019 tarihinden itibaren %21 faiz oranı ile son taksit ödemesi 30.07.2024 tarihi olacak şekilde kredinin yeniden vadelenirilmesi taahhünamesi imzalanmıştır. Ayrıca kredi borcu bulunan diğer bankalar ile de kredi yapılandırmasına gidilmiştir. Bu yapılandırma ile kısa vadeli kredi borçları uzun vadeli pozisyona getirilmiştir. Özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir. Grup’un bilanço tarihi itibarıyla Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı’na, vergi borcu ve Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğüne olan sigorta prim borçlarının yeniden yapılandırması yapılmıştır.

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

Finansal tabloların onaylanması:

30 Eylül 2020 tarihli finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 18 Ağustos 2020 tarihinde yayımlanması 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir. Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

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

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır. Grup tarafından, bağlı ortaklıklarda, doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları ile etkin ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade 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.

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

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

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 01 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”

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

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmektedir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir.

TFRS 16'ya geçiş:

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

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

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

(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.

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

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

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

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

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

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

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtım) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

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

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

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

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

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

- TFRS 9, “Finansal Araçlar’daki Değişiklikler”

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

- TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’,

Planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce konsolide finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın konsolide finansal tablolara alınması.

b) 01 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

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

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

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamış / yayımlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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, 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Eylül 2019 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar dipnotunda detaylı olarak açıklanan hususa ilişkin 2018 düzeltme etkisi aşağıda açıklanmıştır.

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

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenmemesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Bu sebeple 2017 yılı bilanço değişiklikleri gösterilmemiştir.

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 olmuştur.

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

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre, Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı'ndan olan ve ağırlıklı olarak 2017 yılından gelen alacak tutarları da değerlendirilmiştir. 2018 sonu itibarıyla yapılan değerlendirmede, Grup Yönetim Kurulu, proje sonunda tüm konutların satışının tamamlanması ile birlikte yatırım finansmanı için verilen borçların tamamının tahsil edilebileceğini öngörmüştür.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Bu öngöründe her ne kadar 2018 yılı ikinci altı aylık dönemde zararına satışlar olsa da, bu satışın gerek ülkedeki ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz dikkate alınarak bu sürecin geçici olacağı varsayılmıştır. Bu varsayım ile iki iş ortaklık alacağının gelecek dönemlerde tahsil edilebileceği ve beklenen kredi zararının var olmadığı öngörülmüştür.

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

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 bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. (Dipnot 13)
- Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi 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 Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

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

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 13,13 oranı kullanılmıştır. (2019: % 10,37) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 120 gündür.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

İlişkili Taraflar

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

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. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek 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 değerinin maliyet değerinin altında kaldığı stok tutarı 213.286 TL'dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmiştir. (Not: 9)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Maddi Duran Varlıklar

Araziler ve arsalar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin, 19.02.2014 tarihli Arsa ve Araziler ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Binalar 29.08.2019 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 31.12.2020 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 amortismanına tabi 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 amortismanına tabi tutulmaktadır. (Not: 16)

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Grup, 2020 Eylül sonu itibarıyla 35.536.223 TL (2019: 34.222.751 TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 30 Eylül 2019 tarihi 7.817.969 TL (31 Aralık 2019: 7.529.005 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile kayıtlarına almıştır.

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.

	30.09.2020	31.12.2019
İskonto oranı	% 2,22	% 2,76
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 96	% 98

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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Sermaye ve Temettüler

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

2.8. Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

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

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

- ***Şüpheli Alacaklar***

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

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir. Grup ticari/ticari olmayan şüpheli alacağı 24.578.911 TL’dir.

- ***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 kullanılabilceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilcek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup, Eylül 2020 yılı sonu itibariyle 35.536.223 TL (2019: 34.222.751 TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle 7.817.969 TL (2019: 7.529.005 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile kayıtlarına almıştır.

- **Stok Değer Düşüklüğü**

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

- **Arsa ve Binaları Değerlemesi**

Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarlarından belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 16'da belirtilmiştir. Araziler ve arsalar 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin, 19.02.2014 tarihli Arsa ve Araziler ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Binalar 29.08.2019 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyuş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı'nı, Kuyuş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyuş Büyükartı İş Ortaklığı'nı 31.12.2019 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kasa	26.530	227
Alınan Çekler	7.150.000	989.637
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	22.341.311	215.002
- Vadeli mevduat	21.837.454	--
- Bloke mevduat	--	2.321.630
Toplam	51.355.295	3.526.496
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz reeskontu	(6.727)	--
Toplam	51.348.568	3.526.496

Grup'un vadesiz mevduat hesaplarında bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2019: 2.321.630 TL) Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2020	31.12.2019
TL	21.992.816	2.479.012
Usd	348.495	57.620
Toplam	22.341.311	2.536.632

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatları dökümü aşağıda sunulmuştur: (31.12.2019: Yoktur.)

30.09.2020

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	11,25%	1.10.2020	21.837.454	21.837.454
Toplam				21.837.454

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

	30.09.2020	31.12.2019
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>		
İştirakler	95.709	95.709
Diğer Finansal Duran Varlıklar	110.000	110.000
Diğer Finansal Duran Varlıklar Karşılığı (-)	(110.000)	(110.000)
	95.709	95.709

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %1,3'dir.

	30.09.2020		31.12.2019	
	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	1,3%	95.709	1,3%	95.709
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalın Adi İş Ortaklığı	85%	42.500	85%	42.500
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	80%	40.000	80%	40.000
KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	55%	27.500	55%	27.500
Toplam		205.709		205.709
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		(110.000)		(110.000)
Genel Toplam		95.709		95.709

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	43.040	3.755.009
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 33)	--	--
Alınan çekler ve senetler	1.971.138	4.480.982
Diğer Ticari Alacaklar	43.516	46.452
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	5.311.808	7.573.504
	7.369.502	15.855.947
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(83.811)	(295.488)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.311.808)	(7.573.504)
Toplam	1.973.883	7.986.955

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

7.2. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alınan çekler ve senetler	4.640.258	4.550.017
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	1.084.282	--
	5.724.540	4.550.017
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(764.988)	(1.097.818)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.084.282)	--
Toplam	3.875.270	3.452.199

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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Dönem başı bakiye	7.573.504	6.058.883
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	1.220.161	3.694.329
TFRS 9 Dönem Etkisi	(2.397.575)	(2.179.708)
Toplam	6.396.090	7.573.504

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Vadesi geçmemiş	6.697.952	8.282.443
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	6.396.090	7.573.504
Toplam	13.094.042	15.855.947

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	6.396.090	7.573.504
Toplam	6.396.090	7.573.504

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	--	5.205.991
Diğer Ticari Borçlar	313.080	17.322
Ertelenmiş finansman gideri (-)	--	(245.264)
Toplam	313.080	4.978.049

Ticari borçların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Vadesi geçmemiş	313.080	4.978.049
Toplam	313.080	4.978.049

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
İş Ortaklıklarından Alacaklar	13.169.114	10.265.873
Diğer Alacak Senetleri	--	12.604.577
Vergi Dairesinden Alacaklar	112.621	--
Diğer Çeşitli Alacaklar	35.412	19.879
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	--	(828.456)
Şüpheli Diğer Alacaklar	19.267.103	19.367.950
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(19.267.103)	(19.367.950)
Toplam	13.317.147	22.061.873

Şüpheli Diğer Alacaklar

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli diğer alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Dönem başı bakiye	19.367.950	18.843.844
Yıl içinde ayrılan karşılıklar (Not 29)	--	409.178
TFRS 9 Dönem Etkisi	--	114.928
İptal edilen karşılıklar	(100.847)	--
Toplam	19.267.103	19.367.950

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	69.773	45.564
Toplam	69.773	45.564

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	4.034.000	2.520.917
Ortaklara Borçlar	58.298	58.298
Diğer Çeşitli Borçlar	50.355	226.090
Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	(5.686)	(9.373)
Toplam	4.136.967	2.795.932

Alınan depozito ve teminatlar, Sayın İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.'den alınan çekin teminatından oluşmaktadır.

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	11.157	352.244
Toplam	11.157	352.244

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Stoklar		
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	10.040.698	11.499.455
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	513.287	2.016.287
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.650.644	8.650.645
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(213.286)	(213.286)
Toplam	18.991.343	21.953.101

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

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	73.689.054	73.326.292
Toplam	73.689.054	73.326.292

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

10.1. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

10.2. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	1.727.807	2.073.243
Toplam	1.727.807	2.073.243

10.4. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	4.997.779	6.552.016
Toplam	4.997.779	6.552.016

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	446.306	5.842
Avans Çek ve Senetler	387.500	1.740.000
Avans Ertelemiş Finansman Giderleri (-)	(3.823)	(66.387)
Verilen Sipariş Avansları (Stok)	38.240	52.496
	868.223	1.731.951

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Avans Çek ve Senetler	947.500	947.500
Avans Ertelemiş Finansman Giderleri (-)	(98.149)	(143.484)
	849.351	804.016

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	9.036	10.834
Gelecek Aylara Ait Gelirler	100.500	565.624
	109.536	576.458

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.157.807	1.693.758
İş Avansları	353.023	46.088
Personel Avansları	2.500	7.098
Toplam	1.513.330	1.746.944

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	306.626	156.053
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak. Vergi ve Diğ. Yük.	251.566	2.994.521
	558.192	3.150.574

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	219.524	9.750
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	196.298	365.459
Ödenecek Vergi ve Fonlar	480	4.079
Toplam	416.302	379.288

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalin Adi İş Ortaklığı	42.500	42.500
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	40.000	40.000
KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	27.500	27.500
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Değer Düşüklüğü(-)	(110.000)	(110.000)
Toplam	-	-

14.1. KUYAŞ - Büyük Artı-Akalin Adi İş Ortaklığı

	KUYAŞ - Büyük Artı-Akalin Adi İş Ortaklığı	
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar Toplamı	12.231.232	11.391.250
Yükümlülükler Toplamı	(20.451.041)	(19.243.570)
Şirket Sermaye Ödemesi	--	--
Net Varlıklar	(8.219.809)	(7.852.320)
Şirket'in İştirak Payı (%)	85%	85%
Şirket'in Payı	(6.986.838)	(6.674.472)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönem Kârı / Zararı	(1.149.542)	(1.265.787)
Dönem karında/zararından Şirket'in payı	(862.157)	(1.075.919)
Hasılat	--	227.467

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

14.2. KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı

	KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar Toplamı	15.151.725	14.456.429
Yükümlülükler Toplamı	(28.885.505)	(27.867.149)
Şirket Sermaye Ödemesi	--	--
Net Varlıklar	(13.733.780)	(13.410.720)
Şirket'in İştirak Payı (%)	80%	80%
Şirket'in Payı	(10.987.024)	(10.728.576)
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönem Kârı / Zararı	(1.010.119)	(3.946.419)
Dönem karında/zararından Şirket'in payı	(707.083)	(3.157.135)
Hasılat	--	3.541.839

14.3. KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı

	KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar Toplamı	366.317	76.204
Yükümlülükler Toplamı	(359.098)	(351.341)
Şirket Sermaye Ödemesi	--	--
Net Varlıklar	7.219	(275.137)
Şirket'in İştirak Payı (%)	55%	55%
Şirket'in Payı	3.970	(151.325)
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönem Kârı / Zararı	(6.700)	(36.081)
Dönem karında/zararından Şirket'in payı	(3.685)	(19.845)
Hasılat	--	--

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem			30.09.2020	31.12.2019
Net Defter Değeri				
Arazi ve Arsalar			46.362.682	46.362.682
Binalar			--	6.650.000
Taşıtlar			12.909	32.996
Demirbaşlar			253.445	241.774
Net Kayıtlı Değeri			46.629.036	53.287.452

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Bağlı Ortaklık Etkisi	Değerleme	30.09.2020
Maliyet							
Arazi ve Arsalar	46.362.682	--	--	--	--	--	46.362.682
Binalar	6.650.000	--	(6.650.000)	--	--	--	--
Taşıtlar	307.582	--	(131.000)	--	--	--	176.582
Demirbaşlar	1.134.901	140.793	(657.505)	--	--	--	618.189
	54.455.165	140.793	(7.438.505)	--	--	--	47.157.453
Birikmiş amortisman							
Binalar	--	(103.101)	103.101	--	--	--	--
Taşıtlar	(274.586)	(17.854)	128.767	--	--	--	(163.673)
Demirbaşlar	(893.127)	(99.816)	628.199	--	--	--	(364.744)
	(1.167.713)	(220.771)	860.066	--	--	--	(528.417)
	53.287.452	(79.978)	(6.578.438)	--	--	--	46.629.036

Cari dönemde 220.771 TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2019: 404.772 TL)

Önceki Dönem	1.01.2019	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Bağlı Ortaklık Etkisi	Değerleme	31.12.2019
Maliyet							
Arazi ve Arsalar	45.725.480	637.202	--	--	--	--	46.362.682
Binalar	5.841.360	--	--	--	--	808.640	6.650.000
Taşıtlar	307.582	--	--	--	--	--	307.582
Demirbaşlar	1.310.811	121.863	(50.979)	--	(246.794)	--	1.134.901
Özel Maliyetler	219.264	--	--	(209.264)	(10.000)	--	--
	53.404.497	759.065	(50.979)	(209.264)	(256.794)	808.640	54.455.165
Birikmiş amortisman							
Binalar	(584.137)	(87.620)	--	--	--	671.757	--
Taşıtlar	(214.136)	(60.450)	--	--	--	--	(274.586)
Demirbaşlar	(842.912)	(82.154)	13.063	--	18.876	--	(893.127)
Özel Maliyetler	(37.350)	(174.548)	--	209.264	2.634	--	--
	(1.678.535)	(404.772)	13.063	209.264	21.510	671.757	(1.167.713)
	51.725.962	--	--	--	--	--	53.287.452

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.566.500 TL'dir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları	30.09.2020	31.12.2019
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar	--	48.257
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı	--	(12.064)
	--	36.193

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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2020	31.12.2019
Haklar	120.577	146.074
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	--
Net kayıtlı değeri	120.577	146.074

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Bağlı Ortaklık Etkisi	Değerleme	30.09.2020
Maliyet							
Haklar	423.226	12.527	--	--	--	--	435.753
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	--	--	--	--	--	10.638
	433.864	12.527	--	--	--	--	446.391
Birikmiş itfa payı							
Haklar	(277.152)	(38.024)	--	--	--	--	(315.176)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.638)	--	--	--	--	--	(10.638)
	(287.790)	(38.024)	--	--	--	--	(325.814)
Net kayıtlı değeri	146.074	(25.497)	--	--	--	--	120.577

Cari dönemde 38.024 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2019: 50.265 TL)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Önceki Dönem	1.01.2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Bağlı Ortaklık Etkisi	31.12.2019
Maliyet						
Haklar	371.829	93.548	--	--	(42.151)	423.226
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	--	--	--	--	10.638
	382.467	93.548	--	--	(42.151)	433.864
Birikmiş itfa payı						
Haklar	(233.007)	(46.719)	--	--	2.574	(277.152)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(7.092)	(3.546)	--	--	--	(10.638)
	(240.099)	(50.265)	--	--	2.574	(287.790)
Net kayıtlı değeri	142.368	--	--	--	--	146.074

19. FİNANSAL BORÇLAR

19.1. Kısa Vadeli Finansal Borçlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka Kredileri	9.029.574	20.884.773
Toplam	9.029.574	20.884.773

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	96.500.298	92.324.697
Toplam	96.500.298	92.324.697

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 % 13,13’tür. (31.12.2019: Grup’un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %21,04)

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	30.09.2020	31.12.2019
1 Yıl	9.029.574	20.884.773
1-5 Yıl	96.500.298	92.324.697
Toplam	105.529.872	113.209.470
Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar		
	30.09.2020	31.12.2019
İpotek, Teminat	194.928.030	152.745.000
Toplam	194.928.030	152.745.000

19.4. Diğer Finansal Borçlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

19.5. Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar	--	26.251
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar	--	11.003
	--	37.254
Faiz Gideri	--	2.497

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

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış İzin Karşılığı	58.479	19.079
Dava Karşılıkları	2.497.649	2.497.649
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.390.839	2.505.687
	4.946.967	5.022.415

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

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	141.294	51.265
	141.294	51.265

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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 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 gerekecek 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 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL (1 Temmuz 2019: 6.379,86 TL) üzerinden hesaplanmaktadır. Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüer öngörüler kullanılmıştır:

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	30.09.2020	31.12.2019
İskonto oranı	2,22%	2,76%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	96%	98%

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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Dönem Başı Bakiyesi	51.265	514.989
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	--	(461.788)
Faiz Maliyeti	1.060	11.777
Hizmet Maliyeti	83.625	11.339
Aktüeryal Fark	5.344	16.764
Bağlı Ortaklık Etkisi	--	(41.816)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	141.294	51.265

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	30.09.2020	31.12.2019
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	195.619.330	153.669.966
-Teminat	691.300	924.966
-İpotek	194.928.030	152.745.000
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	12.890.000	12.890.000
Toplam	208.509.330	166.559.966
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	96.506.701	55.105.184
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	216%	302%

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

22.2. Verilen Teminat Mektupları

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle verilen teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Banka	İlgili Kurum	30.09.2020	31.12.2019
Bankasya	İGDAŞ	559.300	559.300
Bankasya	İSKİ	-	201.366
Denizbank	BEDAŞ	15.000	15.000
Denizbank	Küçükçekmece 3. İcra müdürlüğü	117.000	117.000
Denizbank	İSKİ	-	32.300
		691.300	924.966

22.3. Alınan Teminatlar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle alınan teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

Türü	30.09.2020	31.12.2019
Teminat mektubu	660.000	760.000
Toplam teminat tutarı	660.000	760.000

Grup’un 30.09.2020 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 660.000 TL teminat mektubu ve çekleri bulunmaktadır. (31.12.2019: 760.000 TL.)

22.3. Verilen Taahhütler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle verilen taahhütlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

23. ÖZKAYNAKLAR

23.1. Ödenmiş Sermaye

	30.09.2020		31.12.2019	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık)	100,00%	100.000.000	100,00%	54.437.596
Toplam	100,00%	100.000.000	100,00%	54.437.596
Ödenmemiş Sermaye		(5.230.171)		--
Toplam		94.769.829		54.437.596

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 Arttırımı ile 100.000.000.-TL’ye arttırılmasına ilişkin süreç rapor tarihi itibariyle 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 düzeltmesi farkları sadece bedelsiz sermaye artırımını veya zarar mahsubunda; olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını, nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir.

23.2. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Hisse Senedi İhraç Primleri	502.311	502.311
	502.311	502.311

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

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	39.860.548	42.843.098
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(163.386)	(159.218)
	39.697.162	42.683.880

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	30.09.2020	31.12.2019
Dönem Başı Bakiyesi	42.683.880	41.522.242
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	(3.719.456)	1.480.396
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(5.344)	(16.764)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	738.082	(321.999)
Bağlı Ortaklık Etkisi	--	20.005
Geçmiş Yıllar Karlarına Sınıflama*		
Dönem Sonu Bakiyesi	39.697.162	42.683.880

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

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

23.5. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
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.

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 yasal yedek akçe ayrılması, SPK net dağıtılabılır kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabılır kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasal yedek karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabılır tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. Geçmiş Yıllar Karları/Zararları SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

23.6. Geçmiş Yıllar Zararları

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle geçmiş yıl zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Geçmiş Yıl Zararları	(45.606.656)	(20.936.716)
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	1.717.421
	(43.889.235)	(19.219.295)
	30.09.2020	31.12.2019
Net Dönem Zararı	3.705.500	(24.669.940)
	3.705.500	(24.669.940)

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 2019 Eylül dönem karı 895.404.-TL'dir. (31.12.2019: 22.989.951 TL zarar.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

23.8. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kontrol gücü olmayan paylarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
1 Ocak Bakiyesi	--	317.820
Bağlı Ortaklık Etkisi	--	(317.820)
	-	-

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.-	01.01.-	01.07 -	01.07 -
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Atölye Blokları Satış Gelirleri	2.101.852	--	--	(324.000)
Ofis Blokları Satış Gelirleri	4.565.932	1.851.778	--	1.851.778
Kuyumcukent AVM-13 Parsel	--	2.902.778	--	2.902.778
Diğer Hizmet Gelirleri	--	855.214	--	120.064
Satıştan İadeler(-)	--	--	--	11.064
Satış İskontoları(-)	--	(420)	--	--
Net satışlar	6.667.784	5.609.350	--	4.561.684

25.2. Satışların Maliyeti

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.-	01.01.-	01.07 -	01.07 -
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ofis Blokları Satış Maliyeti (-)	(1.458.758)	(2.125.285)	--	(2.125.285)
Atölye Blokları Satış Maliyeti (-)	(1.503.000)	(928.311)	--	(853.182)
Kuyumcukent AVM-13 Parsel (-)	--	(3.709.193)	--	(3.709.193)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	--	(795.442)	--	--
Toplam	(2.961.758)	(7.558.231)	--	(6.687.660)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 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.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama Giderleri (-)	(98.268)	(1.526.151)	(30.000)	(6.427)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.644.103)	(9.848.648)	(2.332.601)	(3.295.988)
	(5.742.371)	(11.374.799)	(2.362.601)	(3.302.415)

27. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

27.1. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

27.2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Pazarlama Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(66.114)	(471.987)	--	--
Reklam Giderleri (-)	(31.792)	(699.836)	(30.000)	(14.478)
Satış Komisyonları (-)	--	(75.004)	--	--
Diğer Paz. Giderleri (-)	(362)	(279.324)	--	8.051
Toplam	(98.268)	(1.526.151)	(30.000)	(6.427)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

27.3. Genel Yönetim Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(3.154.130)	(5.764.695)	(1.472.781)	(1.530.929)
Dava, Noter Giderleri (-)	(69.830)	--	(69.830)	--
Temsili İkrâm Giderleri (-)	(26.603)	--	(26.603)	--
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(222.933)	(519.229)	(70.457)	(159.107)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(20.968)	(19.734)	(34)	(4.341)
Kira Giderleri (-)	(25.666)	--	(25.666)	--
Temizlik Giderleri (-)	(13.564)	--	(13.564)	--
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(35.587)	(39.051)	(7.853)	(7.984)
Sigorta Giderleri (-)	(101.275)	(94.031)	(21.961)	(35.368)
Aidat Giderleri (-)	(554.838)	(435.456)	(231.805)	(182.662)
Taşıt Giderleri (-)	(150.184)	--	(150.184)	--
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(730.554)	(1.863.741)	(252.937)	(1.073.880)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(83.625)	(8.288)	(27.171)	15.960
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(99.071)	(183.409)	(54.963)	139
Amortisman Giderleri (-)	(194.032)	(438.075)	(66.584)	(86.064)
Diğer Giderler (-)	(161.243)	(482.939)	159.792	(231.752)
	(5.644.103)	(9.848.648)	(2.332.601)	(3.295.988)

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Esas Faaliyetlerle İlgili Vade Farkı Geliri	527.610	--	9.717	--
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	859.174	639.851	448.987	209.529
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	525.336	1.907.032	234.785	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	2.625.244	20.690.815	--	84.352
Diğer Gelir Ve Karlar	758.130	3.043.959	39.737	558.049
Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	483.594	--	--	--
	5.779.088	26.281.657	733.226	851.930

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Karşılık Giderleri (-)	(360.052)	(5.657.492)	--	557.313
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	(70.022)	(1.124.897)	--	(97.111)
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(1.793.917)	(19.082.616)	--	2.696.274
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(2.017.988)	(2.255.134)	(1.276.852)	(366.745)
Toplam	(4.241.979)	(28.120.139)	(1.276.852)	2.789.731

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

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali)	865.100	2.608.979	311.926	703.803
Toplam	865.100	2.608.979	311.926	703.803

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

29.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Menkul Kıymetler Satış Karları	--	266.093	--	266.093
Kira Geliri	47.858	401.408	513	133.616
Bağlı Ortaklık Satış Karı	--	5.846.867	--	5.846.867
Duran Varlık Satış Karı	15.234.550	7.735	15.073.923	--
Finansal Varlık Değer Artışı	--	--	--	(38.148)
Toplam	15.282.408	6.522.103	15.074.436	6.208.428

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerine ilişkin giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Kira Giderleri (-)	--	(302.683)	--	(42.584)
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	--	(324.079)	--	(324.079)
Toplam	--	(626.762)	--	(366.663)

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Faiz Gelirleri	9.832	88.651	9.832	10.394
Kambiyo Karları	61.508	79.014	46.112	1.472
Toplam	71.340	167.665	55.944	11.866

30.2. Finansman Giderleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2020 ve 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Faiz Giderleri (-)	(12.945.984)	(18.422.663)	(4.544.557)	(7.689.423)
Kambiyo Zararları (-)	(17.834)	(223.648)	--	(27.778)
Teminat Mektubu Masrafları (-)	(3.679)	--	--	--
Banka Komisyon Giderleri (-)	(38.149)	--	(17.040)	--
Diğer Finansal Giderler	(263.302)	--	(263.302)	--
Toplam	(13.268.948)	(18.646.311)	(4.824.899)	(7.717.201)

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 temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 tarihinden itibaren tüm şirketlerde %10 olarak ilan edilmiştir. Bu oran, 23 Temmuz 2006 tarihi 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	405	21.506
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	--	--
Toplam	405	21.506

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2020	31.12.2019
Ertelenmiş Vergi Varlığı	6.053.985	4.061.067
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	--
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	6.053.985	4.061.067

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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31.4. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

31.5. Vergi Geliri/Gideri

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 dönemleri itibarıyla vergi geliri ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi gideri/(geliri)	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Cari kurumlar vergisi	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	1.254.836	2.647.124	(1.440.951)	(957.896)
Toplam	1.254.836	2.647.124	(1.440.951)	(957.896)

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2019: %22). Grup'un ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri):	30.09.2020	31.12.2019
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	4.061.067	(2.301.343)
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkis	1.176	3.688
Özkaynak ile İlişkilendirilen	--	--
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	736.906	(325.690)
Bağlı Ortaklık Etkisi	--	(287.624)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.254.836	6.972.036
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	6.053.985	4.061.067

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	30.09.2020		31.12.2019	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	141.294	31.085	70.344	15.476
Ertelenmiş Finansman Giderleri	950.771	209.170	2.431.633	534.959
Kredi Faiz Tahakkukları	(329.065)	(72.394)	--	--
Diğer Vergi Avantajları	4.663.043	1.025.869	--	--
Diğer Borç ve Gider Tahakkukları	518.267	114.019	5.003.336	1.100.734
Stok Maliyetlerinin Düzeltmesi	527.527	116.056	527.527	116.056
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	213.286	46.923	213.286	46.922
MDV Farkları	4.430.943	974.807	1.365	300
Bağlı Ortaklıklar BKZ	4.661.510	1.025.532	4.661.510	1.025.532
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	21.922.264	4.822.898	21.489.611	4.727.714
Diğer Gider Tahakkukları	--	--	187.864	41.330
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	35.536.223	7.817.969	34.222.751	7.529.005
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	4.373.036	962.067	5.651.297	1.243.285
İzin Karşılığı	58.479	12.865	--	--
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.893.015	1.076.463	4.527	996
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(54.927.049)	(12.083.950)	(54.927.049)	(12.083.951)
Ertelenmiş Finansman Geliri	(9.509)	(2.092)	(464.508)	(102.192)
Faiz Gelirleri	(6.727)	(1.480)	--	--
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	(1.009)	(222)	(614.086)	(135.099)
Diğer Gelirler	(98.183)	(21.600)	--	--
Ertelenen vergi varlıkları	82.560.593	18.163.329	74.465.051	16.382.309
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(55.042.477)	(12.109.344)	(56.005.643)	(12.321.242)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	27.518.116	6.053.985	18.459.408	4.061.067

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Pay Başına Kazanç				
Net Dönem Zararı (TL)	3.705.500	(22.489.364)	6.270.229	(3.904.393)
Hisselerin Adedi	95.120.331	54.437.596	45.562.404	45.562.404
Pay Başına Kazanç (TL)	0,0390	(0,4131)	0,1376	(0,0857)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç				
Net Dönem Zararı (TL)	3.705.500	(22.489.364)	6.270.229	(3.904.393)
Hisselerin Adedi	95.120.331	54.437.596	45.562.404	45.562.404
Pay Başına Kazanç (TL)	0,0390	--	0,0856	0,3197

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30.09.2020	31.12.2019
Kuyaş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı	4.923.901	4.358.550
Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı	8.245.213	5.580.097
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	--	(501.230)
	13.169.114	9.437.417

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

33.4. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30.09.2020	31.12.2019
Ortaklara Borçlar	58.298	58.298
	58.298	58.298

33.5. İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

33.6. İlişkili Taraflardan Diğer Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

33.7. İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışların detayı aşağıdaki gibidir;

Cari Dönem Satışlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

Önceki Dönem Satışlar

Satışlar	Hizmet	Kira	Faiz	Diğer	Diğer
Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	--	4.800	22.666	--	--
Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	--	--	--	--	--
	--	4.800	22.666	--	--

33.8. İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan alışların detayı aşağıdaki gibidir;

Cari Dönem Alışlar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

Önceki Dönem Alışlar

Alışlar	Hizmet	Kira	Faiz	Diğer	Diğer
Kuyaş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı	3.555	--	--	--	--
Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı	328	--	--	--	--
Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	--	--	--	--	--
	3.883	--	--	--	--

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

33.9. Üst yönetime sağlanan menfaatler; 1 Ocak – 30 Eylül 2020 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2019 tarihlerine ilişkin üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin detayı aşağıdaki gibidir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır.

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	744.220	1.242.431
	744.220	1.242.431

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.

	30.09.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	122.888.953	139.178.208
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(51.348.568)	(3.526.496)
Net borç	71.540.385	135.651.712
Toplam özsermaye	96.506.701	55.105.184
Toplam sermaye	168.047.086	190.756.896
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	43%	71%

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:

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

- 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.

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 kullanımını 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 30 Eylül 2020, 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

30.09.2020	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	5.849.153	13.169.114	217.806	44.172.038	-	-
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	5.849.153	13.169.114	217.806	44.172.038	-	-
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)	-	6.396.090	-	19.267.103	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(6.396.090)	-	(19.267.103)	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31.12.2019	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	11.439.154	9.437.417	12.670.020	2.536.632
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	11.439.154	9.437.417	12.670.020	2.536.632
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)	-	7.573.504	-	19.367.950	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(7.573.504)	-	(19.367.950)	-
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.

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 kapatılabilirliğini 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, maden bölgesi 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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

30.Eyl.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	105.529.872	105.529.872	-	9.029.574	96.500.298	-
	105.529.872	105.529.872	-	9.029.574	96.500.298	-

30.Eyl.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	313.080	313.080	313.080	-	-	-
Diğer Borçlar	4.148.124	4.148.124	4.136.967	-	11.157	-
	4.461.204	4.461.204	4.450.047	-	11.157	-

31.Ara.19						
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	113.209.470	113.209.470	-	20.884.773	92.324.697	-
	113.209.470	113.209.470	-	20.884.773	92.324.697	-

31.Ara.19						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	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)
Ticari Borçlar	4.978.049	4.978.049	-	4.978.049	-	-
Diğer Borçlar	3.148.176	3.148.176	2.795.932	-	352.244	-
	8.126.225	8.126.225	2.795.932	4.978.049	352.244	-

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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri 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)	364.111	46.633	57.620	9.700
2.Ticari Alacaklar	614.958	78.760	2.780.608	468.100
3.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
4.Diğer Varlıklar	--	--	2.412	406
5. Dönen Varlıklar (1+2+3+4)	979.069	125.393	2.840.640	478.206
5.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6.Ticari Alacaklar	1.185.098	151.780	1.087.562	183.085
7.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
8.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
9. Duran Varlıklar (5+6+7+8)	1.185.098	151.780	1.087.562	183.085
10. Toplam Varlıklar (5+9)	2.164.167	277.173	3.928.202	661.291
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)	2.164.167	277.173	3.928.202	661.291
24. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	2.164.167	277.173	3.925.790	660.885
İhracat	--	--	--	--
İthalat	--	--	--	--

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Duyarlılık Analizi:

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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.

Cari Dönem

	Vergi Öncesi Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde		
ABD Doları net varlığı	216.417	(216.417)
ABD Doları net etki	216.417	(216.417)
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	216.417	(216.417)

Önceki Dönem

	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	392.820	(392.820)	314.256	(314.256)
ABD Doları net etki	392.820	(392.820)	314.256	(314.256)
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	392.820	(392.820)	314.256	(314.256)

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.

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Sabit faizli finansal araçlar	30.09.2020	31.12.2019
<i>Finansal Varlıklar</i>		
-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	95.709	--
-GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--
-İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--
<i>Finansal Yükümlülükler</i>		
-Banka Kredileri	105.529.872	113.209.470
-Finansal Kiralama İşlemleri	--	37.254

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
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
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:

30.09.2020 Tarihi İtibariyle	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	19.236.073	19.236.073
- 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	--	--	19.331.782	19.331.782
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	4.461.204	4.461.204
- Finansal Borçlar	--	--	105.529.872	105.529.872
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	--	--
Toplam	--	--	109.991.076	109.991.076
31.12.2019 Tarihi İtibariyle	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	33.546.591	33.546.591
- 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	--	--	33.642.300	33.642.300
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	8.126.225	8.126.225
- Finansal Borçlar	--	--	113.209.470	113.209.470
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	37.254	37.254
Toplam	--	--	121.372.949	121.372.949

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un 100.000.000-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı Bedelli Sermaye Artırımı ile 100.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin olarak yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan 316.974,995 TL nominal paylar 6.10.2020 -7.10.2020 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada satılmış ve sermaye artırımı tamamlanmıştır. Artırılan 45.562.403,68 TL sermayeyi temsil eden paylar karşılığında, yeni pay alma hakkı kullanma süresi (16.09.2020-30.09.2020) içerisinde kullanılan rüçhan haklarından 45.245.467,83 TL ve kalan payların 6-7.10.2020 tarihlerinde 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışından 709.359,10 TL olmak üzere toplam 45.954.826,93 TL nakit girişi sağlanmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla Grup'un finansal borçlarının anapara ve tahakkuk etmiş faizlerinden 26.029.303.- TL tutarında borç ödenmiştir.

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

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenmemesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Bu sebeple 2017 yılı bilanço değişiklikleri gösterilmemiştir.

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

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

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Grup'un 30.07.2019 tarihi itibariyle Halk Bankasına olan 70.461.287 TL borcunu 30.07.2019 tarihinden itibaren %21 faiz oranı ile son taksit ödemesi 30.07.2024 tarihi olacak şekilde kredinin yeniden vadelenirilmesi taahhütnamesi imzalanmıştır. Ayrıca diğer iki banka ile kredi yapılandırmasına gidilmiştir. Bu yapılandırma ile kısa vadeli kredi borçları uzun vadeli pozisyona getirilmiştir. Özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir.

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

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