

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2019 – 30.09.2019
ARA DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

30.09.2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
30.09.2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
30.09.2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	6
30.09.2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU	7-8
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	9-65

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

		30.09.2019	31.12.2018
	Dipnot Referans	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		79.336.581	107.605.976
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	199.621	10.422.182
Finansal Yatırımlar	6		798.281
Ticari Alacaklar	7	9.669.390	8.968.315
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	<i>9.669.390</i>	<i>8.968.315</i>
Diğer Alacaklar	8	40.290.689	26.716.476
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	33	<i>28.738.201</i>	<i>26.495.112</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	<i>11.552.488</i>	<i>221.364</i>
Stoklar	9	24.378.407	31.041.052
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.611.504	28.101.574
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	33		<i>4.454</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11	<i>2.611.504</i>	<i>28.097.120</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	21.506	19.104
Diğer Dönen Varlıklar	12	2.165.464	1.538.992
(Ara Toplam)		79.336.581	107.605.976
Duran Varlıklar		135.166.573	155.520.299
Finansal Yatırımlar	6	95.709	95.709
Ticari Alacaklar	7	7.315.346	10.563.059
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	<i>7.315.346</i>	<i>10.563.059</i>
Diğer Alacaklar	8	91.272	227.728
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	<i>91.272</i>	<i>227.728</i>
Stoklar	9	72.637.165	82.676.308
Maddi Duran Varlıklar	16	53.298.996	51.725.962
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	159.987	142.368
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	18	<i>159.987</i>	<i>142.368</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.568.098	10.089.165
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11	<i>1.568.098</i>	<i>10.089.165</i>
TOPLAM VARLIKLAR		214.503.154	263.126.275

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

		30.09.2019	31.12.2018
	Dipnot Referans	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		33.915.268	103.667.405
Kısa Vadeli Borçlanmalar	19	3.488.611	19.334.441
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	4.690.860	52.825.118
Ticari Borçlar	7	6.226.570	8.092.041
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	33		155.273
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	6.226.570	7.936.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	1.408.968	267.173
Diğer Borçlar	8	135.614	6.844.100
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	33	58.298	6.778.298
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	77.316	65.802
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	6.071.991	8.362.340
Ertelenmiş Gelirler	11	1.319.387	665.497
Kısa Vadeli Karşılıklar	21	5.054.401	3.150.675
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	21	14.235	218.053
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	21	5.040.166	2.932.622
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	5.518.866	4.126.020
(Ara Toplam)		33.915.268	103.667.405
Uzun Vadeli Yükümlülükler		109.702.572	66.937.125
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	100.752.187	31.971.893
Diğer Borçlar	8	321.892	819.167
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	321.892	819.167
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	4.741.098	27.542.348
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	26.097	514.989
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	21	26.097	514.989
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	12		192.513
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	3.861.298	5.896.215
ÖZKAYNAKLAR		70.885.314	92.521.745
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		70.885.314	92.203.925
Ödenmiş Sermaye	23	54.437.596	54.437.596
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	502.311	502.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Bir. Diğer Kaps. Gel/Gid.	23	42.693.030	41.522.242
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	23	42.843.098	41.688.389
<i>Diğer Kazanç/Kayıplar</i>	23	(150.068)	(166.147)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	23	(5.628.891)	1.866.226
Net Dönem Karı/Zararı	23	(22.489.364)	(7.495.082)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23		317.820
TOPLAM KAYNAKLAR		214.503.154	263.126.275

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		01.01 30.09.2019	01.07 30.09.2019	01.01 30.09.2018	01.07 30.09.2018
	Dipnot Ref.	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	25	5.609.350	4.561.684	28.699.077	2.031.956
Satışların Maliyeti (-)	25	(7.558.231)	(6.687.660)	(9.474.288)	(738.528)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		(1.948.881)	(2.125.976)	19.224.789	1.293.428
BRÜT KAR/ZARAR		(1.948.881)	(2.125.976)	19.224.789	1.293.428
Pazarlama Giderleri (-)	26	(1.526.151)	(6.427)	(1.242.093)	(281.377)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(9.848.648)	(3.295.988)	(8.228.453)	(2.023.908)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	26.281.657	851.930	28.702.141	10.191.120
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(28.120.139)	2.789.731	(24.828.410)	(6.066.960)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(15.162.162)	(1.786.730)	13.627.974	3.112.303
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	6.522.103	6.208.428	340.086	114.800
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	(626.762)	(366.663)	(946.485)	(536.812)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	29	2.608.979	703.803		
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(6.657.842)	4.758.838	13.021.575	2.690.291
Finansman Gelirleri	30	167.665	11.866	3.757.157	2.324.015
Finansman Giderleri (-)	30	(18.646.311)	(7.717.201)	(21.446.090)	(8.071.245)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(25.136.488)	(2.946.497)	(4.667.358)	(3.056.939)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	31	2.647.124	(957.896)	1.328.363	415.337
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	31	2.647.124	(957.896)	1.328.363	415.337
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(22.489.364)	(3.904.393)	(3.338.995)	(2.641.602)
DÖNEM KARI/ZARARI		(22.489.364)	(3.904.393)	(3.338.995)	(2.641.602)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	-	1.203.129	(303.984)	(45.063)
Ana Ortaklık Payları		(22.489.364)	(5.107.522)	(3.035.011)	(2.596.539)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	32	(0,4131)	(0,0938)	(0,1115)	(0,0954)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.150.783	(325.056)	(1.081.864)	(8.233)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		1.480.396	1.480.396	(1.068.934)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	23	(5.033)	809	(16.577)	(10.555)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	31	(324.580)	(325.865)	3.647	2.322
DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.150.783	1.155.340	(1.081.864)	(8.233)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(21.338.581)	(2.749.053)	(4.420.859)	(2.649.835)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	-	1.207.410	(303.984)	(45.063)
Ana Ortaklık Payları		(21.338.581)	(3.956.463)	(4.116.875)	(2.604.772)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler					Birikmiş Karlar					
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar	
01.01.2018 Bakiyesi	27.218.798	317.677	42.757.323	(102.183)	1.370.632	18.177.093	(14.427.879)	75.311.461	155.580	75.467.041	
Transferler (Not 23)						(14.427.879)	14.427.879	-		-	
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 23)			(1.068.934)	(12.930)			(3.035.011)	(4.116.875)	(303.984)	(4.420.859)	
30.09.2018 İtibariyle Özkaynak Toplamları	27.218.798	317.677	41.688.389	(115.113)	1.370.632	3.749.214	(3.035.011)	71.194.586	(148.404)	71.046.182	
01.01.2019 Bakiyesi	54.437.596	502.311	41.688.389	(166.147)	1.370.632	1.866.226	(7.495.082)	92.203.925	317.820	92.521.745	
Geçmiş Yıl Düzeltmesi						(35)		(35)	35		
Transferler (Not 23)						(7.495.082)	7.495.082				
Bağlı Ortaklık Pay Edinim Etkisi (Satış)				19.885				19.885	(317.855)	(297.970)	
Toplam Kapsamlı Gelir (Not 23)			1.154.709	(3.806)			(22.489.364)	(21.338.461)		(21.338.461)	
30.09.2019 İtibariyle Özkaynak Toplamları	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	

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		01.01	01.01
		30.09.2019	30.09.2018
	Dipnot Referans	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(14.497.822)	14.961.708
Dönem Net Karı / Zararı		(22.489.364)	(3.338.995)
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		<i>(22.489.364)</i>	<i>(3.338.995)</i>
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		142.849	(68.947)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	26	413.815	313.823
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	30		(126.694)
<i>Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler</i>			<i>(126.694)</i>
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	28	1.577.877	125.802
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	28	<i>(529.666)</i>	<i>125.802</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	28	<i>2.107.543</i>	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	29	798.281	946.485
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	29	<i>798.281</i>	<i>946.485</i>
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	31	(2.647.124)	(1.328.363)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.870.199	18.369.650
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	16.701.788	309.934
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	2.546.638	9.298.983
<i>İlişkili Olan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	33		
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	7	<i>2.546.638</i>	<i>9.298.983</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11,12	19.946.908	(2.557.636)
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	33	<i>(1.658.689)</i>	<i>233.825</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	8,11,12	<i>21.605.597</i>	<i>(2.791.461)</i>
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(1.865.471)	(853.728)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	33	<i>155.273</i>	
<i>İlişkili Olmayan Taraflarda Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler</i>	7	<i>(2.020.744)</i>	<i>(853.728)</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11,12	(4.368.065)	12.172.097
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	33	<i>6.720.000</i>	<i>1.896.725</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler</i>	8,11,12	<i>(11.088.065)</i>	<i>10.275.372</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	(25.091.599)	
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(14.476.316)	14.961.708
Vergi Ödemeleri/İadeleri	31	(21.506)	
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları			

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		01.01 30.09.2019	01.01 30.09.2018
	Dipnot Referans	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(524.945)	(6.815.498)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Var. Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	16,18	(800.690)	(6.815.498)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları</i>	<i>16,18</i>	<i>(707.142)</i>	<i>(6.773.348)</i>
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları</i>	<i>16,18</i>	<i>(93.548)</i>	<i>(42.150)</i>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16,18	884	
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Çıktıları</i>	<i>16,18</i>	<i>884</i>	
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		274.861	
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.800.206	(3.138.475)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	4.800.206	
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	<i>19</i>	<i>4.800.206</i>	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	19		(3.138.475)
<i>Kredilerden Nakit Çıktıları</i>	<i>19</i>		<i>(3.138.475)</i>
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(10.222.561)	5.007.735
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(10.222.561)	5.007.735
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	10.422.182	953.618
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	199.621	5.961.353

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (Şirket) 19.10.2005 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 03.06.2011 tarih ve 17/519 sayılı toplantısında görüşülerek kurul kaydına alınmasına karar verilmiştir. Ortaklık paylarının, Piyasa Öncesi İşlem Platformu’nda işlem görmesi amacıyla hazırlanan duyuru formları Kurulun 03.08.2012 tarihli toplantısında onaylanmış, 03.08.2012 tarih 1943 sayılı onay formuna istinaden paylar, 18.09.2012 tarihinden itibaren SİP’te işlem görmeye başlamıştır. Grup’un ana faaliyet konusu, Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu Yapı Kooperatifi’nden aldığı ve elinde bulunan rezerv araziye; otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı gibi yüksek rant sağlayacak, eğitim alanları gibi kuyum sektöründe insan kaynağı desteği verecek inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve karlı biçimde değerlendirmektir.

Şirket’in, merkezi İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok Kuyumcular Sk. Kat:11 D:325-326 Yenibosna Bahçelievler İstanbul, Türkiye adresindedir. Şirket’in satış pazarlama faaliyetleri için bir adet satış ofisi bulunmaktadır.

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

Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2019	31.12.2018
Burak YAKIN		%5,14
Diğer Ortaklar	%100,00	%94,86
Toplam	%100,00	%100,00

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Grup’un SPK’nın 01.07.2013 tarih 23/763 sayılı kararına istinaden 100.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı ile Kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. 5 yıllık süre 2018 yılında dolduğundan 19.02.2018 tarihinde SPK’dan gerekli izinler alınarak 5 yıl daha geçerliliği devam etmektedir.

Grup’un 2019 yılı içerisinde konsolide çalışan sayısı aylık ortalama 38 kişidir. (2018 yılı: 56 kişi)

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Grup’un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 11 Kasım 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

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

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 30.09.2019 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeği Payı	Grup'un Sermayedeği Payı (%) 30.09.2019	Grup'un Sermayedeği Payı (%) 31.12.2018
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	500.000	500.000	100	100
Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.(*).	İnşaat	500.000	270.000	-	54

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

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

Grup'un, 15 Kasım 2016 tarihinde Türkiye'de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Gayrimenkul Yönetim bulunmaktadır. Yeni statüye göre Gayrimenkul Yönetim bağımsız bir bilançoya ve Grup'un marka logosuna ve diğer işaretlere sahip olabilecek ve Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına ve Grup yönetim kurulu tarafından onaylanan iç tüzüğüne aykırı olmamak koşuluyla Türkiye 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 gayrifaal olarak faaliyetine devam edilmesi kararı alınmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyas Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı, Kuyas Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyas Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı 30.09.2019 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

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

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

İş Ortaklıkları

Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı

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

Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 80'i satılmıştır.

Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı

14.07.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Çınar Sitesi/ Küçükçekmece Projesi için, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 13.07.2016 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. 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 Ortaklıkların Pay Oranları

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	Grup'un Sermayedeki Payı (%)	Grup'un Kar veya Zarar Payı (%)
Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	42.500	TRY	85	75
Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	40.000	TRY	80	70
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	İnşaat	50.000	27.500	TRY	55	55

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

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

İş Ortaklıkları (Devamı)

Aşağıda yer alan iş ortaklıklarının faaliyetine son verilmiştir.

Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı

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

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

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

Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen İş Ortaklığı

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 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 Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Uygunluk beyanı (Devamı)

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

Geçerli ve raporlama para birimi

Konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi ("UMSK") tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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 taahhütnamesi imzalanmıştır. 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.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

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

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

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

Grup tarafından, bağlı ortaklıklarda, doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları ile etkin ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

Şube	Grup tarafından doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları (%)	Etkin Ortaklık Payları (%)	Ana Faaliyeti
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	100,00	100,00	İşletme

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Konsolidasyon Esasları (Devamı)

Bağlı ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Şirket ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özsermayeden mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmektedir. Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından elde bulundurulanan bağlı ortaklık hisselerinin maliyeti ve bu hisselerden doğan temettüleri, sermaye ve dönem karından çıkarılmıştır.

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

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

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir dönem ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Grup, KGK tarafından yayımlanan "TFRS 16-Kiralama İşlemleri" standardını cari dönemde ilk kez uygulamaya başlamıştır. "TMS 17-Kiralama İşlemleri" yerine geçen anılan standardın geçiş hükümleri doğrultusunda da, önceki dönem finansal tabloları ile tamamlayıcı notları yeniden düzenlenmemiştir. Grup dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara uygulamama istisnasını uygulamıştır.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

Grup cari yılda Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK' nun Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup' un finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

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

TFRS 16 – Kiralama İşlemleri

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

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 ve araç kiralamaları düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

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

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayımlamıştır. 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 değişiklikte KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Grup, genel olarak finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

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

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip 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.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

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

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak 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.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide 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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

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

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, genel olarak finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

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

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturaktır. 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. Grup, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Grup, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın etkisi önemsiz olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosunda ve 30.09.2018 tarihli konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

Konsolide Finansal durum tablosu kalemlerinde yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Konsolide Kar veya zarar tablosu kalemlerinde yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018 tarihine ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansal Gelirler” kaleminde yer alan 26.835.355 TL reeskont ve kur farkı geliri “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabına sınıflanmıştır.

30 Eylül 2018 tarihine ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansal Giderler” kaleminde yer alan 21.390.771 TL reeskont ve kur farkı gideri “Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler” hesabına sınıflanmıştır.

30 Eylül 2018 tarihine ait Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda “Finansal Giderler” kaleminde yer alan 340.086 TL finansal varlık değer azalışı “Yatırım Faaliyetlerinden Giderler” hesabına sınıflanmıştır.

2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Grup’un muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

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 ıskonto 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 % 13,71 oranı kullanılmıştır. (2018: % 24,60)

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 441 gündür.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar (Devamı)

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

İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup veya Grup’un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net 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 satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 13). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinin altında kaldığı stok tutarı 2.125.285 TL'dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Araziler ve arsalar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (27.01.2014 tarihli Binalara ilişkin, 19.02.2014 tarihli Arsa ve Araziler ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Binalar 29.08.2019 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 30.09.2019 tarihinde finansal tablolarda binalarda birikmiş amortisman tutarlarının binanın brüt defter değeri ile netleştirilmesi sonucu oluşan net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki tutara getirilmiştir. Maliyet değeri ile yeniden değerlendirilmiş değer arasındaki fark ertelenmiş vergiden netleşmiş şekilde özkaynakların altında "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabında takip edilmektedir. Yeniden değerlendirilen varlık kullanıldığı müddetçe yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden hesaplanan amortisman ile ilk maliyet bedeli üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkın ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra yeniden değerlendirme fonundan düşülerek birikmiş karlar hesabına alacak kaydedilerek takip edilir.

Maddi Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce elde edilen diğer bütün maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiş maliyetlerden, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra elde edilen kalemler ise elde etme maliyetlerinden, bu tarihe kadar birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları olup ilk maliyeti alış fiyatından belirlenmektedir. Normal amortisman metoduna göre ilgili kıymetin tahmini ekonomik ömrü üzerinden itfa edilmektedir. İtfa payı tutarları genel yönetim giderlerine yansıtılmaktadır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Varlıkların taşıdıkları değer, paraya çevrilebilecek tutarı aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlığın kullanımından ve ekonomik ömrü sonunda satılmasından elde edilmesi öngörülen gelecekteki nakit akımlarının şimdiki değerini, net satış fiyatı ise satış hasılatından satış maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarı yansıtmaktadır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Geçmiş yıllarda ayrılan değer düşüklüğü karşılığı artık geçerli değilse ya da daha düşük değerde bir karşılık ayrılması gerekiyorsa ilgili tutar kadar geri çekilir ve bu tutar gelir tablosuna yansıtılır. Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir.

İnşaat Sözleşmeleri

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (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) Topluluk 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.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 76 gündür. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için vadelerine TR Libor oranları kullanılmıştır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

i) Karşılıklar

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi (Devamı)

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.

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.

	30.09.2019	31.12.2018
İskonto oranı	% 2,19	% 4,95
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 88	% 88

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat

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.

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.

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Borçlanma Giderleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanımına veya satışa hazır hale gelene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un Ofis ve Atölye Satışları ve Kat Maliklerinin muhtelif alacak ve borçların vb. nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. (Sermaye artışı, kredi kullanımı, geri ödemesi)

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit içermektedir.

Sermaye ve Temettüleri

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

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

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

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

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

✓ Şüpheli Alacaklar

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

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

✓ Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri

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

✓ Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

✓ Ertelenmiş Vergi

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

NOT 3) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

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

NOT 4) DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı'nı, Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı'nı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'nı 30.09.2019 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

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

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30.09.2019	31.12.2018
Kasa	49.128	9.529
-Türk Lirası	49.128	9.529
Banka	150.493	10.389.953
-Vadeli Mevduat		6.765.088
-Vadesiz Mevduat	150.493	3.624.865
Alınan Çek ve Senetler		22.700
TOPLAM	199.621	10.422.182

Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	150.486	3.381.278
Amerikan Doları	7	142.996
Avro		100.591
.	150.493	3.624.865

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

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Bankalar vadeli mevduatlarının vadelerine ilişkin dökümü aşağıda sunulmuştur:

30.09.2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

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

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar;

	30.09.2019	31.12.2018
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Paylar		798.281
TOPLAM	-	798.281

Grup'un finansal yatırımlar hesabında bulunan kıymetler, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yans. ölçülen finansal varlıklardan oluşmaktadır. Gerçeğe uygun değer finansal durum tablosu tarihi itibarıyla BİST'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise ağırlıklı ortalama fiyatını ifade etmektedir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar;

	30.09.2019	31.12.2018
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	95.709	95.709
TOPLAM	95.709	95.709

Grup'un 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 %0,013'dir.

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

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	30.09.2019	31.12.2018
Ticari Alacaklar	246.120	382.866
Alacak Senetleri	9.752.888	8.982.437
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(329.618)	(396.988)
Şüpheli Alacaklar	6.667.350	6.058.883
Şüpheli Alacak Karşılığı (-)	(6.667.350)	(6.058.883)
TOPLAM	9.669.390	8.968.315

Tahsili şüpheli görülen teminatsız alacak bakiye olması halinde önce idari takibe geçilip bakiyenin tahsiline çalışılmakta, tahsilat gerçekleştirilemediği takdirde, hukuki takibe başvurulmaktadır. Çok sayıda müşteriyle çalışıldığından dolayı tahsilat riski dağılmış durumdadır ve önemli bir kredi riski bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Grup ekli finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığında daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Şüpheli alacaklar karşılığındaki hareketler:

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	6.058.883	2.445.579
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	3.217.446	
TFRS 9 Dönem Etkisi	(2.608.979)	1.248.703
TFRS 9 Açılış Etkisi		2.414.087
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		(49.486)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	6.667.350	6.058.883

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	30.09.2019	31.12.2018
Alacak Senetleri	8.776.424	13.647.079
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(1.461.078)	(3.084.020)
TOPLAM	7.315.346	10.563.059

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

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30.09.2019	31.12.2018
Ticari Borçlar	6.353.319	1.471.194
Borç Senetleri	205.736	6.876.926
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(332.485)	(411.352)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 33)		155.273
TOPLAM	6.226.570	8.092.041

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30.09.2019	31.12.2018
Diğer Çeşitli Alacaklar	12.168.379	221.364
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar (Not 33)	29.727.860	29.039.064
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(989.659)	(2.543.952)
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(615.892)	
Şüpheli Diğer Alacaklar	362.070	29.566
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(362.070)	(29.566)
TOPLAM	40.290.689	26.716.476

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem başı Bakiyesi	29.566	220.485
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	332.504	
Dönem içi (Tahsilat/Vazgeçme/Değersiz) Karşılık (-)		(190.919)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı Tutarı	362.070	29.566

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30.09.2019	31.12.2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	91.272	227.728
TOPLAM	91.272	227.728

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

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	30.09.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Diğer Çeşitli Borçlar	87.077	66.830
Ortaklara Borçlar (Not 33)	58.298	6.778.298
Diğer Borç Senetleri Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(9.761)	(1.028)
TOPLAM	135.614	6.844.100

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	30.09.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	321.892	819.167
TOPLAM	321.892	819.167

NOT 9) STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	30.09.2019	31.12.2018
Atölye Blokları Bağımsız Bölümler	4.276.605	4.267.553
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	10.838.647	10.671.655
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	2.737.795	6.320.954
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.650.645	8.550.500
Diğer Stoklar		1.230.390
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(2.125.285)	
TOPLAM	24.378.407	31.041.052

Finansal tablo hazırlanan dönemlerde önemli stok değer düşüklüğü 2.125.285 TL'dir.

b) Uzun Vadeli Stoklar

	30.09.2019	31.12.2018
Borsa Kule Binası	72.637.165	58.038.751
Eyüp Bahariye Sitesi*		24.637.557
TOPLAM	72.637.165	82.676.308

Şirket bağlı ortaklık satışı nedeniyle Eyüp Bahariye Sitesi stoklardan çıkartılmıştır.

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

NOT 10) MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

b) Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

c) Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

	30.09.2019	31.12.2018
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.071.991	8.362.340
TOPLAM	6.071.991	8.362.340

d) Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

	30.09.2019	31.12.2018
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	4.741.098	27.542.348
TOPLAM	4.741.098	27.542.348

NOT 11) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30.09.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	37.023	140.519
Gelir Tahakkukları		4.634
Verilen Avanslar (Stok)	245.270	3.889.235
İlişkili Taraf Avansları (Not 33)		4.454
Taahhütlere Ödenen Avanslar		14.831.830
Avans Çek ve Senetleri	2.454.100	10.996.603
Avans Ertilenmiş Finansman Giderleri (-)	(124.889)	(1.765.701)
TOPLAM	2.611.504	28.101.574

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

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

b) Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30.09.2019	31.12.2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler		230.525
Avans Çek ve Senetleri	2.027.000	15.779.220
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(458.902)	(5.920.580)
TOPLAM	1.568.098	10.089.165

c) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30.09.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Gelirler	494.596	654.596
Alınan Sipariş Avanslar	824.791	10.901
TOPLAM	1.319.387	665.497

d) Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

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

a) Diğer Dönen Varlıklar

	30.09.2019	31.12.2018
Devreden KDV	1.964.157	1.351.214
Diğer KDV	126.666	126.666
İş Avansları	67.043	45.570
Personel Avansları	7.598	15.542
TOPLAM	2.165.464	1.538.992

b) Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

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

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

c) Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30.09.2019	31.12.2018
Ödenecek Vergi ve Fonlar	691.092	1.577.859
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.	4.827.774	2.548.161
TOPLAM	5.518.866	4.126.020

d) Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

	30.09.2019	31.12.2018
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.		192.513
TOPLAM	-	192.513

NOT 13) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30.09.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	897.660	7.345
Ödenecek Vergi ve Sosyal Güvenlik Kesintileri	511.308	259.828
TOPLAM	1.408.968	267.173

NOT 14) ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	30.09.2019	31.12.2018
Kuyaş Büyükartı Akalın Adi İş Ortaklığı	42.500	42.500
Kuyaş Büyükartı Adi İş Ortaklığı	40.000	40.000
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	27.500	27.500
Özkaynak Yön. Değerlenen Yatırımlar Kaybı (-)	(110.000)	(110.000)
TOPLAM	-	-

Grup Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı, 21.07.2015 tarihinde Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı ve 13.07.2016 tarihinde Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı sözleşmesi imzalamıştır. Grup, İş ortaklıkları finansal tablolarda özkaynak yönetime göre muhasebeleştirilmiştir.

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

NOT 15) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

NOT 16) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30.09.2019	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	46.362.682	45.725.480
Binalar	6.650.000	5.841.360
Taşıtlar	309.451	307.582
Demirbaşlar	1.123.455	1.310.811
Özel Maliyetler		219.264
Binalar Amortismanı (-)		(584.137)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(260.430)	(214.136)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(886.162)	(842.912)
Özel Maliyetler Amortismanı (-)		(37.350)
TOPLAM	53.298.996	51.725.962

Maddi Duran Varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Varlık	Arazi ve Arsalar	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31.12.2018	45.725.480	5.841.360	307.582	1.310.811	219.264	53.404.497
Giriş	637.202		1.869	68.072		707.143
Yeniden Değerleme Etkisi		808.640				808.640
Bağlı Ortaklık Etkisi				(246.794)	(10.000)	(256.794)
Çıkış				(8.633)	(209.264)	(217.897)
30.09.2019	46.362.682	6.650.000	309.451	1.123.455	-	54.445.588

Amortisman

31.12.2018	-	(584.135)	(214.136)	(842.911)	(37.350)	(1.678.532)
Giriş		(87.620)	(46.293)	(68.993)	(174.548)	(377.454)
Yeniden Değerleme Etkisi		671.755				671.755
Bağlı Ortaklık Etkisi				18.876	2.634	21.510
Çıkış				6.866	209.264	216.130
30.09.2019	-	-	(260.429)	(886.162)	-	(1.146.591)
31.12.2018 NDD	45.725.480	5.257.223	93.446	467.899	181.914	51.725.962
30.09.2019 NDD	46.362.682	6.650.000	49.022	237.293	-	53.298.996

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

NOT 16) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.566.500 TL'dir.

NOT 18) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	30.09.2019	31.12.2018
Haklar	423.226	371.829
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	10.638
Haklar İtfa Payı (-)	(263.239)	(233.007)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık İtfa Payı (-)	(10.638)	(7.092)
TOPLAM	159.987	142.368

Cari dönemde 36.351 TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2018: 67.126 TL hak ve diğer maddi olmayan duran varlık satın alınmış, 69.994 TL itfa payı ayrılmıştır)

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

NOT 18) FİNANSAL BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30.09.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	3.488.611	19.330.000
Diğer Mali Borçlar		4.441
TOPLAM	3.488.611	19.334.441

Kısa vadeli finansal borçlar rotatif kredilerden kredilerden oluşmaktadır.

b) Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	30.09.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	4.690.860	52.825.118
TOPLAM	4.690.860	52.825.118

c) Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	30.09.2019	31.12.2018
Banka Kredileri	100.752.187	31.971.893
TOPLAM	100.752.187	31.971.893

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

Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık ortalama % 22,80'dır. (31.12.2018: Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %19,56, USD kredilere ilişkin faiz oranı %4,50'dir.)

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

	30.09.2019	31.12.2018
1 Yıl	8.179.471	72.159.559
1-5 Yıl	100.752.187	31.971.893
TOPLAM	108.931.658	104.131.452

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	30.09.2019	31.12.2018
İpotek, Teminat	294.823.672	284.780.000
TOPLAM	294.823.672	284.780.000

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

NOT 20) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

NOT 21) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Karşılıklar

	30.09.2019	31.12.2018
İzin Karşılıkları	14.235	218.053
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	5.040.166	2.932.622
TOPLAM	5.054.401	3.150.675

*Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar geç teslim edilen bağımsız bölümlerin sözleşme bedellerinde göre ödenmesi gereken toplam ceza bedellerine ayrılan karşılıklar, emlak vergisi ceza karşılığı ve dava karşılıklarından oluşmaktadır.

b) Uzun Vadeli Karşılıklar

	30.09.2019	31.12.2018
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	26.097	514.989
TOPLAM	26.097	514.989

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
İskonto oranı	% 2,19	% 4,95
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 88	% 88

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

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

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

b) Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	514.989	368.082
Faiz Maliyeti	3.115	18.398
Hizmet Maliyeti	2.241	116.321
Aktüeryal Fark	5.033	82.005
Bağlı Ortaklık Etkisi	(41.816)	
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(457.465)	(69.817)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	26.097	514.989

NOT 22) TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Verilen Teminatlar

Grup'un 30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler:	30.09.2019	31.12.2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	298.568.638	289.479.966
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		10.000.000
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
TOPLAM	298.568.638	299.479.966
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	70.885.314	92.521.745
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	%421	%323

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

NOT 22) TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Verilen Teminatlar (Devamı)

Verilen Teminat Mektupları

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

İlgili Kurum	Banka	30.09.2019	31.12.2018
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank		2.075.000
İGDAŞ	Bankasya	559.300	559.300
İSKİ	Bankasya	201.366	201.366
BEDAŞ	Denizbank	15.000	15.000
Küçükçekmece 3. İcra müdürlüğü	Denizbank	117.000	117.000
İSKİ	Denizbank	32.300	32.300
Borsa İstanbul A.Ş.	Halkbank		1.700.000
Bahariye Sitesi Blok Kat Malikler	Kuveyttürk		10.000.000
TOPLAM		924.966	14.699.966

Alınan Teminatlar

Grup'un 30.09.2019 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında 675.000 TL teminat mektubu ve senetleri bulunmaktadır. (31.12.2018: 18.365.510 TL.)

b) Verilen Taahhütler

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

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

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

NOT 23) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	30.09.2019	31.12.2018
Sermaye	54.437.596	54.437.596
TOPLAM	54.437.596	54.437.596

Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır.

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

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

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

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	30.09.2019	31.12.2018
Hisse Senedi İhraç Primleri	502.311	502.311
TOPLAM	502.311	502.311

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30.09.2019	31.12.2018
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	42.843.098	41.688.389
Diğer Kazanç/Kayıplar	(150.068)	(166.147)
TOPLAM	42.693.030	41.522.242

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

NOT 23) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	30.09.2019	31.12.2018
Dönem Başı Bakiyesi	41.522.242	42.655.140
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	1.480.396	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kay.	(5.033)	(82.005)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	(324.580)	18.041
Vergi Oranı Değişim Etkisi		(1.068.934)
Bağlı Ortaklık Etkisi	20.005	
Dönem Sonu Bakiyesi	42.693.030	41.522.242

(31.12.2018:Tamamlanmamış Stoklarda yer alan Borsa Kule 1. Blok Ofis Binası Borsa İstanbul A.Ş. satılmıştır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalış sınıflanan değerlendirme artışları 1.blok satılması sebebiyle arsa payına orantılanan 4.882.496 TL gerçeğe uygun değer artışı geçmiş yıllar karında sınıflanmıştır.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30.09.2019	31.12.2018
Yasal Yedekler	1.370.632	1.370.632
TOPLAM	1.370.632	1.370.632

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde 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 ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımında, SPK muhasebe uygulamaları sonucunda bulunan tutarlar ile yasal kayıtlardaki tutarlardan hangisi düşük ise onun esas alınması gerekmektedir. Ayrıca, Kar dağıtımı için, öncelikle Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri uyarınca yasalardan yedek akçe ayrılması, SPK net dağıtılabılır kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabılır kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasalardan karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabılır tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. SPK'da veya yasalarda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

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

NOT 23) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	30.09.2019	31.12.2018
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	1.717.421
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(7.346.312)	148.805
TOPLAM	(5.628.891)	1.866.226

	30.09.2019	31.12.2018
Net Dönem Zararı	(22.489.364)	(7.495.082)

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir. Şirket'in yasal defter kayıtlarında 2019 yılı dönem zararı (16.234.934) TL'dir. (01.01.-31.12.2018: 4.718.114 TL karıdır.)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

	30.09.2019	31.12.2018
1 Ocak Bakiyesi	317.820	155.580
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)		162.240
Diğer Kazanç ve Kayıplar		
Bağlı Ortaklık Etkisi	(317.820)	
TOPLAM	-	317.820

NOT 24) VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

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

NOT 25) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Atölye Satış Gelirleri			26.905.653	237.302
Ofis Satış Gelirleri	1.851.778	1.527.778	1.797.730	1.797.730
Kuyumcukent AVM	2.902.778	2.902.778		
Hizmet Gelirleri	855.214	120.064		
TOPLAM	5.609.770	4.550.620	28.703.383	2.035.032
	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Satıştan İadeler (-)		11.064	(4.306)	(3.076)
Satış İskontoları (-)	(420)			
TOPLAM	(420)	11.064	(4.306)	(3.076)
HASILAT	5.609.350	4.561.684	28.699.077	2.031.956

b) Satışların Maliyeti

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Atölye Satış Maliyeti (-)			(8.515.887)	
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(2.125.285)	(2.125.285)		
Ofis Satış Maliyeti (-)	(928.311)	(853.182)	(541.165)	(541.165)
Kuyumcukent AVM Maliyeti (-)	(3.709.193)	(3.709.193)		
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(795.442)		(417.236)	(197.363)
TOPLAM	(7.558.231)	(6.687.660)	(9.474.288)	(738.528)

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

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.848.648)	(3.295.988)	(8.228.453)	(2.023.908)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.526.151)	(6.427)	(1.242.093)	(281.377)
TOPLAM	(11.374.799)	(3.302.415)	(9.470.546)	(2.305.285)

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

NOT 27) NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(5.764.695)	(1.530.929)	(4.489.571)	(1.335.712)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(39.051)	(7.984)	(26.066)	46.554
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(183.409)	139	(47.765)	(3.510)
Denetim ve Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(519.229)	(159.107)	(448.361)	(116.851)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(19.734)	(4.341)	(29.331)	(6.749)
Amortisman Giderleri (-)	(438.075)	(86.064)	(313.823)	(107.231)
Sigorta Giderleri (-)	(94.031)	(35.368)	(29.913)	(10.425)
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılık Giderleri (-)	(8.288)	15.960	(125.802)	(34.692)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(1.863.741)	(1.073.880)	(894.289)	(151.779)
Aidat Giderleri (-)	(435.456)	(182.662)	(170.650)	(7.270)
Diğer Giderler (-)	(482.939)	(231.752)	(1.652.882)	(296.243)
TOPLAM	(9.848.648)	(3.295.988)	(8.228.453)	(2.023.908)

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(471.988)		(569.953)	(119.860)
Satış Komisyonları (-)	(75.004)			
Reklam Giderleri (-)	(699.836)	(14.479)	(538.563)	(143.400)
Diğer Giderler (-)	(279.323)	8.052	(133.577)	(18.117)
TOPLAM	(1.526.151)	(6.427)	(1.242.093)	(281.377)

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

NOT 28) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Konusu Kalmayan Karşılıklar	639.851	209.529	126.694	56.634
Diğer Gelir ve Karlar	3.043.959	558.049	1.740.092	405.219
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	1.907.032		13.185.426	5.736.083
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	20.690.815	84.352	13.649.929	3.993.184
TOPLAM	26.281.657	851.930	28.702.141	10.191.120

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Karşılık Giderleri (-)	(5.657.492)	557.313	(801.654)	(293.408)
Diğer Gider ve Zararlar (-)	(2.255.134)	(366.745)	(2.635.985)	(633.905)
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	(1.124.897)	(97.111)	(6.627.805)	(1.303.560)
Ticari Faal. İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(19.082.616)	2.696.274	(14.762.966)	(3.836.087)
TOPLAM	(28.120.139)	2.789.731	(24.828.410)	(6.066.960)

NOT 29) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Duran Varlık Satış Karı	7.735	-		
Kira Gelirleri	401.408	133.616	340.086	114.800
Menkul Kıymetler Satış Karları	266.093	266.093		
Bağlı Ortaklık Satış Karı	5.846.867	5.846.867		
Finansal Varlık Değer Artışı		(38.148)		
TOPLAM	6.522.103	6.208.428	340.086	114.800

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

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

NOT 29) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER (Devamı)

b) Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Kira Giderleri (-)	(302.683)	(42.584)		
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	(324.079)	(324.079)	(946.485)	(536.812)
TOPLAM	(626.762)	(366.663)	(946.485)	(536.812)

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

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Ticari alacaklardan değer düşüklüğü/iptalleri net	2.608.979	703.803		
TOPLAM	2.608.979	703.803		

NOT 30) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

a) Finansman Gelirleri

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Kambiyo Karları	79.014	1.472	3.693.900	2.262.499
Faiz Gelirleri	88.651	10.394	63.257	61.516
TOPLAM	167.665	11.866	3.757.157	2.324.015

b) Finansman Giderleri

	01.01	01.07	01.01	01.07
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2018
Kambiyo Zararları (-)	(223.648)	(27.778)	(7.290.426)	475.936
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(18.422.663)	(7.689.423)	(14.155.664)	(8.547.181)
TOPLAM	(18.646.311)	(7.717.201)	(21.446.090)	(8.071.245)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

	30.09.2019	31.12.2018
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	21.506	19.104
TOPLAM	21.506	19.104

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

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

b) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

	30.09.2019	31.12.2018
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.861.298	5.896.215
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)	3.861.298	5.896.215

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

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

c) Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)

d) Vergi Geliri/Gideri

	01.01 30.09.2019	01.07 30.09.2019	01.01 30.09.2018	01.07 30.09.2018
Vergi Geliri/Gideri				
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	2.647.124	(957.896)	1.328.363	415.337
TOPLAM	2.647.124	(957.896)	1.328.363	415.337

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

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

d) Vergi Geliri/Gideri (Devamı)

	30.09.2019		31.12.2018	
	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler	Kümülatif zamanlama farkı	Ertelenmiş vergiler
<u>Ertelenmiş Vergi Aktifi</u>				
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılığı Farkı	40.332	8.873	733.042	161.269
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	1.630.400	358.688	1.629.035	358.388
Ertelenmiş Finansman Gideri	3.980.038	875.608	13.711.241	3.016.473
Kredi Faiz Tahakkukları	457.397	100.627	524.887	115.475
Yabancı Para Değerlemesi	57.785	12.713		
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	5.040.166	1.108.837	2.932.622	645.177
Stok Değer Düşüklüğü Karşılıkları	2.125.285	467.563		
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	4.527	996	4.527	996
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	15.973.263	3.514.118	10.630.330	2.338.673
Diğer Giderler	11.832	2.603		
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	4.762.651	1.047.783	2.359.302	519.046
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	4.668.468	1.027.063	3.727.498	820.050
	38.752.144	8.525.472	36.252.484	7.975.547
<u>Ertelenmiş Vergi Pasifi</u>				
Menkul Kıymet Değerleme Farkları			324.079	71.297
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	54.927.049	12.083.951	53.446.653	11.758.264
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal			13.125	2.888
Ertelenmiş Finansman Geliri	926.037	203.728	9.213.517	2.026.974
Diğer Gelirler			4.634	1.019
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	449.044	98.790	51.452	11.319
	56.302.130	12.386.469	63.053.460	13.871.761
Ertelenmiş Vergi Aktifi / (Pasifi), Net	(17.549.986)	(3.860.997)	(26.800.976)	(5.896.214)

	30.09.2019	31.12.2018
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(5.896.216)	(9.017.495)
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	2.647.124	3.641.071
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkisi	1.107	18.041
Özkaynak ile İlişkilendirilen		531.099
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.		(1.068.934)
Bağlı Ortaklık Etkisi	(613.012)	
Cari Dönem Ertelenen Vergi Var. / (Yük.)	(3.860.997)	(5.896.216)

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

NOT 32) PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay Başına Kazanç	01.01 30.09.2019	01.07 30.09.2019	01.01 30.09.2018	01.07 30.09.2018
Hisselerin Adedi	54.437.596	54.437.596	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Karı (TL)	(22.489.364)	(5.107.522)	(3.035.011)	(2.596.539)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,4131)	(0,0938)	(0,1115)	(0,0954)

Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	01.01 30.09.2019	01.07 30.09.2019	01.01 30.09.2018	01.07 30.09.2018
Hisselerin Adedi	54.437.596	54.437.596	27.218.798	27.218.798
Net Dönem Karı (TL)	(22.489.364)	(5.107.522)	(3.035.011)	(2.596.539)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,4131)	(0,0938)	(0,1115)	(0,0954)

NOT 33) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	Not	30.09.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Ticari Borçlar	7		
Kuyuş Büyükartı Adi Ortaklığı			7.581
Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.			156.486
Kuyuş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı			
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)			(8.794)
TOPLAM		-	155.273

	Not	30.09.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar / Diğer Alacaklar	8		
Kuyuş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı		10.234.791	10.320.157
Kuyuş Büyükartı Adi Ortaklığı		19.493.069	18.415.492
Kuyuş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı			303.416
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)		(989.659)	(2.543.952)
TOPLAM		28.738.201	26.495.113

	Not	30.09.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler / Diğer Borçlar	8		
Ortaklara Borçlar		58.298	58.298
Burker Tekstil İnşaat Paz. Sanayi ve Tic. A.Ş.			6.411.667
Ek Grup İnşaat A.Ş.			308.333
TOPLAM		58.298	6.778.298

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

NOT 33) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	Not	30.09.2019	31.12.2018
Peşin Ödenmiş Giderler	11		
Kuyuş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı			4.454
TOPLAM		-	4.454

	Not	30.09.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10		
Yunus ERSİN			15.000
TOPLAM		-	15.000

	30.09.2019	30.09.2019
Satımlar		
Hizmet Gelirleri		
Kuyuş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	22.666	21.089
Kira Gelirleri		
Kuyuş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	2.800	2.400
Alımlar		
Diğer Giderler		
Kuyuş Büyükartı İş Ortaklığı	328	
Kuyuş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı	3.555	

Yönetim Kuruluna ve Üst Düzey Yöneticilere Verilen Ücretler:

01.01.–30.09.2019 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 1.242.431 TL'dir. (01.01.–30.09.2018: 1.404.608 TL.)

NOT 34) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam Borçlar	143.617.840	170.604.530
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(199.621)	(10.422.182)
Net Borç	143.418.219	160.182.348
Toplam Öz Sermaye	70.885.314	92.521.745
Toplam Sermaye	214.303.533	252.704.093
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%67	63%

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

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

30.09.2019	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		16.984.736	28.738.201	11.643.760	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		16.984.736	28.738.201	11.643.760	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri		-		-	
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		6.667.350		362.070	
- Değer düşüklüğü (-)		(6.667.350)		(362.070)	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31.12.2018	Alacaklar				Banka Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		19.531.374	26.495.112	449.092	6.765.088
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri		19.531.374	26.495.112	449.092	6.765.088
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri		-		-	
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		6.058.883		29.566	
- Değer düşüklüğü (-)		(6.058.883)		(29.566)	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar					

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

Finansal varlıklar için geçmiş tahsil edememe tecrübesine göre karşılıklar ayrılmaktadır.

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Likidite Riski (Devamı)

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

30.09.2019 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	108.931.658	108.931.658	3.488.611	4.690.860	100.752.187	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	6.226.570	6.226.570		6.226.570		
Diğer Borçlar	457.506	457.506	135.614		321.892	

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

<i>Sözleşme Uyarınca Vadeler</i>	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	104.131.452	104.131.452	39.737.653	32.421.906	31.971.893	
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	8.092.041	8.092.041	5.961.956	1.930.085	200.000	
Diğer Borçlar	7.663.267	7.663.267	6.844.100		819.167	

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kur Riski

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

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

	30.09.2019			31.12.2018		
	TL Karşılığı	USD	EURO	TL Karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	1.093.904	193.300		2.462.728	447.112	23.445
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes.dahil)	7	1		243.587	27.200	16.699
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
3. Diğer	2.298	406		2.136	406	
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.096.208	193.707		2.708.451	474.718	40.143
5. Ticari Alacaklar				12.022.653	2.327.761	
6a. Parasal Finansal Varlıklar						
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar						
7. Diğer						
8. Duran Varlıklar (5+6+7)				12.022.653	2.327.761	
9. Toplam Varlıklar (4+8)	4.685.650	827.985		14.731.104	2.802.479	40.143
10. Ticari Borçlar						
11. Finansal Yükümlülükler				3.251.416	618.034	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler						
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler						
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)				3.251.416	618.034	
14. Ticari Borçlar						
15. Finansal Yükümlülükler				9.754.248	1.854.103	
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler						
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	848.865	150.000				
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	848.865	150.000		9.754.248	1.854.103	
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	848.865	150.000		13.005.664	2.472.137	
19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)						
19a. Aktif Karakterli finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
19b. Pasif Karakterli finansal durum tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı						
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	4.932.993	871.692		1.725.440	330.342	40.143
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	5.779.561	1.021.286		1.723.304	329.936	40.143

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kur Riski (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30.09.2019				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	493.299	(493.299)		
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	493.299	(493.299)		
EURO'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- EURO net varlık/yükümlülüğü				
2- EURO riskinden koru kısım (-)				
3- EURO Net Etki (1+2)				
TOPLAM:	493.299	(493.299)		

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Faiz Oranı Riski

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

30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

		30.09.2019	31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı k/z yans. Varlık.		6.765.088
	Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelir. yans. Varlık.		
Finansal yükümlülükler		108.931.658	104.127.011

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

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

Grup, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal pasifi sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

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

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

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırması

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasadaki kayıtlı fiyatlar

Seviye 2: Seviye 1'deki kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

NOT 36) RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Grup'un aktifindeki İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Kuyumcukentte bulunan, 1542 ada 7 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel ve 10359 parsel 5 adet arsa gayrimenkulleri 24.07.2019 tarihi itibarıyla tevhit edilmiş (birleştirilmiş) olup 1542 ada 42 parsel olarak 8.204 m2 yüzölçümlü tek tapu halinde, inşaat yapılabilir duruma getirilmiştir.

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

Yoktur. (31.12.2018: Yoktur.)