

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ UNVAN: KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.)

01 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

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

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 30.09.2021	Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Dönen Varlıklar		53.419.799	42.941.679
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	6.703.726	24.061.762
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	9.374.508	7.377.598
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.116.083	283.693
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10	10.723.428	--
Stoklar	9	8.650.644	8.650.644
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	10.519.953	1.147.157
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	--	40.793
Diğer Dönen Varlıklar	12	6.331.457	1.380.032
Duran Varlıklar		259.370.220	236.554.521
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.319.482	1.003.279
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	77.483	73.941
Stoklar	9	128.715.754	105.636.304
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	20.900.000	20.900.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	12.613.259	15.627.367
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	999.569	1.298.454
Maddi Duran Varlıklar	16	87.660.721	87.340.100
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	73.179	110.361
Peşin Ödenmiş Giderler	11		
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	652.883	242.048
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	6.262.181	4.226.958
TOPLAM VARLIKLAR		312.790.019	279.496.200

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 30.09.2021	Denetimden Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		44.703.905	22.737.327
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	8.000.000	20.303
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	318.631	34.974
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	5.521.184	11.147.074
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	19.523.587	384.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	439.815	87.132
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	58.298
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	102.205	110.326
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden	10	2.238.364	1.703.814
Doğan Sözleşme Yükümlülükleri			
Ertelenmiş Gelirler	11	108.651	109.536
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	13.730	43.460
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	1.830.310	4.888.488
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	6.549.130	4.149.007
Uzun Vadeli Yükümlülükler		93.404.435	84.999.836
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	85.803.113	78.879.311
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	825.424	1.022.767
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	8.915	11.157
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden	10	6.666.498	4.997.780
Doğan Sözleşme Yükümlülükleri			
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	100.485	88.821
ÖZKAYNAKLAR		174.681.679	171.759.037
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		174.681.679	171.759.037
Ödenmiş Sermaye	23	100.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	894.854	894.854
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	86.907.157	86.907.157
- Tanımlanmış Fayda Planları	23	(177.757)	(164.089)
Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	(17.249.517)	(27.127.339)
Net Dönem Karı/Zararı	23	2.936.310	9.877.822
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR		312.790.019	279.496.200

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2021	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2021	İncelemeden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	25	20.673.924	6.667.784	20.250.195	--
Satışların Maliyeti (-)	25	(12.715.359)	(2.961.758)	(12.202.073)	--
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		7.958.565	3.706.026	8.048.122	--
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	26	(1.093.941)	(98.268)	(1.016.003)	(30.000)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(11.458.269)	(5.644.103)	(3.406.493)	(2.332.601)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	7.240.065	5.779.088	3.479.811	733.226
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(698.475)	(4.241.979)	(79.711)	(1.276.852)
FAALİYET KARI/ZARARI		1.947.945	(499.236)	7.025.726	(2.906.227)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	275.668	15.282.408	270.992	15.074.436
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	--	--	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	29	--	--	--	--
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(2.486.702)	865.100	392.340	311.926
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(263.089)	15.648.272	7.689.058	12.480.135
Finansman Gelirleri	30	6.759.370	71.340	4.789.144	55.944
Finansman Giderleri (-)	30	(5.591.112)	(13.268.948)	(44.090)	(4.824.899)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		905.169	2.450.664	12.434.112	7.711.180
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		2.031.141	1.254.836	(3.278.064)	(1.440.951)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	2.031.141	1.254.836	(3.278.064)	(1.440.951)
DÖNEM KARI/ZARARI		2.936.310	3.705.500	9.156.048	6.270.229
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	--	(3.719.456)	--	(3.676.867)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(17.750)	(5.344)	(4.244)	(314)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	4.082	738.082	705	727.605
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		(13.668)	(2.986.718)	(3.539)	(2.949.576)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.922.642	718.782	9.152.509	3.320.653
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	2.936.310	3.705.500	9.156.048	6.270.229
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	2.922.642	718.782	9.152.509	3.320.653
Hisse Başına Kazanç	32	0,029	0,068	0,074	0,138

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özsermaye	Azınlık Payları	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2020 bakiyesi		54.437.596	502.311	42.843.098	(159.218)	1.370.632	(19.219.295)	(24.669.940)	55.105.184	--	55.105.184
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2.1.)		--	--	--	--	--	8.291.657	8.470.239	16.761.896	--	16.761.896
01 Ocak 2020 bakiyesi		54.437.596	502.311	42.843.098	(159.218)	1.370.632	(10.927.638)	(16.199.701)	71.867.080	--	71.867.080
Transferler	23	--	--	--	--	--	(16.199.701)	16.199.701	--	--	--
Sermaye Arttırımı	23	40.682.735	--	--	--	--	--	--	40.682.735	--	40.682.735
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	(2.982.550)	(4.168)	--	(16.761.896)	3.705.500	(16.043.114)	--	(16.043.114)
Pay İhracına İlişkin Primler	23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
30 Eylül 2020 bakiyesi- İncelemeden Geçmemiş		95.120.331	502.311	39.860.548	(163.386)	1.370.632	(43.889.235)	3.705.500	96.506.701	--	96.506.701
01 Ocak 2021 bakiyesi		100.000.000	894.854	86.907.157	(164.089)	1.370.632	(27.127.339)	9.877.822	171.759.037	--	171.759.037
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2.1.)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
01 Ocak 2021 bakiyesi		100.000.000	894.854	86.907.157	(164.089)	1.370.632	(27.127.339)	9.877.822	171.759.037	--	171.759.037
Transferler	23	--	--	--	--	--	9.877.822	(9.877.822)	--	--	--
Sermaye Arttırımı	23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	(13.668)	--	--	2.936.310	2.922.642	--	2.922.642
30 Eylül 2021 bakiyesi- İncelemeden Geçmemiş		100.000.000	894.854	86.907.157	(177.757)	1.370.632	(17.249.517)	2.936.310	174.681.679	--	174.681.679

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2021	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(38.738.499)	15.278.433
Dönem Karı	23	2.936.310	3.705.500
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(21.387.735)	2.576.083
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	139.224	(601.271)
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	998.539	1.597.928
-Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		(1.731)	(11.381)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(31.734)	125.261
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(3.058.178)	(114.848)
-Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	(45.692)
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar		(6.298.943)	--
(İptali) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(63.704)	3.687
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(10.480.916)	1.659.868
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7	(160.044)	451.312
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(178.473)	(1.372.963)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		--	(80.012)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	(2.035.223)	(1.992.918)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(216.552)	2.957.112
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(20.287.074)	8.996.850
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(1.984.258)	5.321.100
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	--	(2.925.633)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(842.021)	11.687.226
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)		(2.221.217)	--
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(22.551.923)	2.598.996
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(9.795.287)	937.640
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	19.272.286	(5.067.696)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	352.683	37.014
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerine İlişkin		--	(1.899.673)
Borçlardaki Artış (Azalış)	10	--	
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	33	--	(3.687)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(10.363)	999.948
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(885)	(466.922)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(4.947.005)	370.920
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	2.400.123	(2.592.383)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	31	40.793	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.682.757	1.345.523
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından			
Kaynaklanan Nakit Girişleri			
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	363.082	131.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından			
Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(598.716)	(140.793)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	--	(12.527)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları	15	3.014.108	--
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak			
Satışlara İlişkin Nakit Giriş/Çıkışları	14	(1.095.717)	1.367.843
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		19.697.706	31.198.116
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	40.682.735
Kredilerden Nakit Girişleri	19	9.532.792	(9.484.619)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	17	516.816	--
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		9.648.098	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		(17.358.036)	47.822.072
Dönem başı hazır değerler	5	24.061.762	3.526.496
Dönem sonu hazır değerler	5	6.703.726	51.348.568

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in, merkezi Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy İstanbul, Türkiye adresindedir. Rapor tarihi itibarıyla Grup’un Yukarı Dikmen Mah. 666 Cad. Konteyner İşyeri Blok No:9/1 Çankaya/Ankara ‘da şubesi 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.

Grup’un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2021		31.12.2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık)	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Toplam	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Ödenmemiş Sermaye		--		--
Toplam		100.000.000		100.000.000

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

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Grup’un SPK’nın 01.07.2013 tarih 23/763 sayılı kararına istinaden 100.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı ile Kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir. Şirket, 22.02.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile aynı tarihte Sermaye Piyasası Kurulu’na (SPK) yapmış olduğu başvuru ile kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000.-TL olmasına karar vermiştir. Grup’un rapor tarihi itibarıyla konsolide çalışan sayısı 12’dir. (2020 yılı: 30 kişi)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	30.09.2021	31.12.2020
				Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	500.000	500.000	100%	100%

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

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

Gayrimenkul Yönetim, Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy İstanbul, Türkiye adresinde bulunmaktadır. Grup, Gayrimenkul Yönetim'i sürekli zarar etmesi sebebiyle hizmet alım ve alt işverenlik sözleşmelerinin 31.05.2019 tarihi 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 Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı, Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı ve Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı'nı 30 Eylül 2021 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 68'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 2 adet satışa hazır daire kalmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı

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

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 80'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 4 adet satışa hazır daire kalmıştır.

Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı

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

Adi Ortaklıkların Pay Oranları

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	30.09.2021	31.12.2020
					Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%
Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait ilişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"); Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Finansal tablolar, KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 TMS Taksonomisi 'ne uygun olarak sunulmuştur. Şirket ve Türkiye'de yerleşik iştirakleri, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkede faaliyet gösteren iştirak kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdiği ülkede geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen maddi duran varlıklar grubundan arazi, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri, makine, tesis ve cihazlar gerçeğe uygun değerleri ile taşınan canlı varlıklar ile yine gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen, finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

Netleştirme / Mahsup

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Ölçüm Esasları

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Finansal tabloların onaylanması:

30 Eylül 2021 tarihli finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 23 Kasım 2021 yayınlanması için yetki verilmiştir. Finansal tabloları değiştirme yetkisine yalnızca genel kurul sahiptir.

2.2. Konsolidasyon Esasları

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

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

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

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

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

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

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

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

2.3. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4. Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“TFRS”) değişiklikler

1 Ocak- 30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (“TFRYK”) yorumları dışında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklikler ve yorumlar:

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020’de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir. Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

b) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayınlanan 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.

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.

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır.

Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinde doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

15 Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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.

UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Şubat 2021'de UMSK, UMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. UMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü UMSK tarafından korunmuştur.

UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Sunumu

Şubat 2021'de UMSK, UMS 1 ve UFRS Uygulama Bildirimi 2 Önemlilik Tahminleri Yapma için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak için rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. UMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya butarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, UMSK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' UFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve UMSK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğinin değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğinin dikkate alınması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Mayıs 2021'de UMSK, UMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikleri yayınlamıştır. UMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebili olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

Grup, 30 Eylül 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Eylül 2020 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.6. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Grup'un muhasebe tahminlerinde önceki dönem içerisinde hatalı tahmin nedeni ile önemli bir değişiklik olmamıştır.

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

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

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Ticari Alacaklar

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

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 17,35 oranı kullanılmıştır. (2020: % 11,98) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 90 gündür.

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

İlişkili Taraflar

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

Bu rapor kapsamında Grup'un hissedarları veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar. Grup faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Grup'un yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 9). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde stokların maliyet değeri 137.366.398.-TL'dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmiştir. (Not: 9)

Maddi Duran Varlıklar

Araziler ve arsalar 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (29.08.2019 Tarih ve 2019A415 Sayılı Rapor ile 30.12.2020 Tarih 2020A750 Sayılı Rapor) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 30 Eylül 2021 tarihinde finansal tablolarda binalarda birikmiş amortisman tutarlarının binanın brüt defter değeri ile netleştirilmesi sonucu oluşan net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki tutara getirilmiştir. Maliyet değeri ile yeniden değerlendirilmiş değer arasındaki fark ertelenmiş vergiden netleşmiş şekilde özkaynakların altında "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabında takip edilmektedir. Yeniden değerlendirilen varlık kullanıldığı müddetçe yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden hesaplanan amortisman ile ilk maliyet bedeli üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkın ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra yeniden değerlendirme fonundan düşülerek birikmiş karlar hesabına alacak kaydedilerek takip edilir.

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

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

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

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Kullanım değeri, bir varlığın kullanımından ve ekonomik ömrü sonunda satılmasından elde edilmesi öngörülen gelecekteki nakit akımlarının şimdiki değerini, net satış fiyatı ise satış hasılatından satış maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarı yansıtmaktadır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Geçmiş yıllarda ayrılan değer düşüklüğü karşılığı artık geçerli değilse ya da daha düşük değerde bir karşılık ayrılması gerekiyorsa ilgili tutar kadar geri çekilir ve bu tutar gelir tablosuna yansıtılır. Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. (Not: 18)

İnşaat Sözleşmeleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI)ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Faaliyet Kiralama İşlemleri

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

Ticari Borçlar

Ticari borçlar mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarların rayiç değerlerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır. Ticari borçların ortalama ödeme süresi 55 gündür. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için %17,35 oranı kullanılmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

i) Karşılıklar

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

ii) Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir. Dönem vergi gideri, rapor tarihi itibarıyla Grup' un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü finansal tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya rapor tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Grup, 2021 Eylül sonu itibarıyla 56.677.383.-TL (31 Aralık 2020: (35.061.474.-TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 30 Eylül 2021 tarihinde 13.035.798.-TL (31 Aralık 2020: 7.713.524.-TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile kayıtlarına almıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

	30.09.2021	31.12.2020
İskonto oranı	-2,96%	1,03%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,60%	96,92%

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

Hasılat

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

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

Faiz Geliri

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

Satılan gayrimenkullün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılat miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edeceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında(şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Borçlanma Giderleri

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

Finansal Araçlar

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

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

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

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

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

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

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

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

Ticari ve diğer alacaklar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Satım ve geri alım anlaşmaları

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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

Sermaye ve Temettüleri

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

2.8. Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

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

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

■ Şüpheli Alacaklar

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

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Grup ticari/ticari olmayan şüpheli alacağı 5.213.442.- TL'dir. (31 Aralık 2020: 5.678.218.-TL)

■ Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri

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

■ Kıdem Tazminatı Karşılığı

Grup yönetimi TMS 19'a göre yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama yapmıştır. Bu aktüeryal hesaplamada kullanılan iskonto oranının belirlenmesi, emeklilik ihtimali, çalışanların maaşları ve kıdem tazminatı oranının beklenen artış oranları için tahminlerde bulunmuştur. Yönetimin yaptığı bu tahminler Not 21'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 kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

■ Stok Değer Düşüklüğü

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI)ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

■ **Arsa ve Binaları Değerlemesi**

Araziler ve arsalar 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerleme şirketi TSKB tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (29.08.2019 Tarih ve 2019A415 Sayılı Rapor ile 30.12.2020 Tarih 2020A750 Sayılı Rapor) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarlarından belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 16'da belirtilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı, Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı ve Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı'nı 30 Eylül 2021 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kasa	9.324	25.347
Alınan Çekler	--	--
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	682.820	107.590
- Vadeli mevduat	6.014.941	23.949.989
Toplam	6.707.085	24.082.926
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz reeskontu	(3.359)	(21.164)
Toplam	6.703.726	24.061.762

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

	30.09.2021	31.12.2020
TL	6.474.993	23.533.467
Usd	222.768	524.112
Euro	--	--
Toplam	6.697.761	24.057.579

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatları dökümü aşağıda sunulmuştur:

30.09.2021

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	17,00%	14.10.2021	80.142	80.142
TL	17,00%	01.10.2021	5.934.799	5.934.799
Toplam				6.014.941

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

31.12.2020

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

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
İştirakler	95.709	95.709
Diğer Finansal Duran Varlıklar	46.150.256	42.703.794
Diğer Finansal Duran Varlıklar Karşılığı (-)	(25.250.256)	(21.803.794)
	20.995.709	20.995.709

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %1,3'dir.

	30.09.2021		31.12.2020	
	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	1,3%	95.709	1,3%	95.709
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalın Adi İş Ortaklığı	100%	21.180.016	100%	18.356.439
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	100%	24.970.240	100%	24.319.855
KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	0%	--	55%	27.500
Toplam		46.245.965		42.799.503
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		(25.250.256)		(21.803.794)
Genel Toplam		20.995.709		20.995.709

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI (ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	4.250.000	11.035
Alınan çekler ve senetler	5.144.585	7.550.418
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	5.213.442	5.309.767
	14.608.027	12.871.220
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(20.077)	(183.855)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.213.442)	(5.309.767)
Toplam	9.374.508	7.377.598

7.2. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alınan çekler ve senetler	1.456.143	1.201.750
	1.456.143	1.201.750
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(136.661)	(198.471)
Toplam	1.319.482	1.003.279

7.3. Şüpheli Ticari Alacaklar

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	5.309.767	7.573.504
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	--	173.474
TFRS 9 Dönem Etkisi	--	(2.437.211)
İptal edilen karşılıklar	(96.325)	--
Toplam	5.213.442	5.309.767

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Vadesi geçmemiş	10.850.728	7.561.453
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	5.213.442	5.309.767
Toplam	16.064.170	12.871.220

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	5.213.442	5.309.767
Toplam	5.213.442	5.309.767

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	1.222.773	11.491
Borç Senetleri	18.300.000	367.000
Diğer Ticari Borçlar	191.728	14.427
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(190.914)	(8.003)
Toplam	19.523.587	384.915

Ticari borçların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Vadesi geçmemiş	19.523.587	384.915
Toplam	19.523.587	384.915

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi Dairesinden Alacaklar	276.031	112.622
Diğer Çeşitli Alacaklar	840.053	171.072
Şüpheli Diğer Alacaklar	390.205	368.452
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(390.205)	(368.452)
Toplam	1.116.084	283.694

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Şüpheli Diğer Alacaklar

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli diğer alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	368.452	19.367.950
Yıl içinde ayrılan karşılıklar (Not 29)	21.753	(312.378)
TFRS 9 Dönem Etkisi	--	(18.586.273)
İptal edilen karşılıklar	--	(100.847)
Toplam	390.205	368.452

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	77.482	73.940
Toplam	77.482	73.940

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	--	34.001
Ortaklara Borçlar	58.298	58.298
Diğer Çeşitli Borçlar	107.030	79.467
Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	(4.825)	(3.142)
Toplam	160.503	168.624

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	8.915	11.157
Toplam	8.915	11.157

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Stoklar		
Kuyumcukent Avm Bağımsız Taşınmazlar	--	513.286
Palmiye Sitesi Bağımsız Taşınmazlar	8.650.644	8.137.358
Toplam	8.650.644	8.650.644

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

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	128.715.754	105.636.304
Toplam	128.715.754	105.636.304

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

10.1. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10.723.428	--
Toplam	10.723.428	--

10.2. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

10.3. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	2.238.364	1.703.814
Toplam	2.238.364	1.703.814

10.4. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	6.666.498	4.997.780
Toplam	6.666.498	4.997.780

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	45.319	69.731
Avans Çek ve Senetler	177.900	707.500
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(3.266)	(27.816)
Verilen Sipariş Avansları	10.300.000	397.742
	10.519.953	1.147.157

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Avans Çek ve Senetler	762.500	280.000
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(109.617)	(37.952)
	652.883	242.048

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	8.151	9.036
Gelecek Aylara Ait Gelirler	100.500	100.500
	108.651	109.536

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	6.326.957	1.379.540
İş Avansları	--	192
Personel Avansları	4.500	300
Toplam	6.331.457	1.380.032

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.549.130	149.007
Diğer Karşılıklar	4.000.000	4.000.000
	6.549.130	4.149.007

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	383.082	9.031
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	56.733	78.101
Toplam	439.815	87.132

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalın Adi İş Ortaklığı	21.180.016	18.356.439
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	24.970.240	24.319.855
KUYAŞ - Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	--	27.500
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Değer Düşüklüğü(-)	(25.250.256)	(21.803.794)
Toplam	20.900.000	20.900.000

Büyük Artı - Akalın Adi İş Ortaklığı özet mali bilgileri aşağıda yer almaktadır;

	KUYAŞ - Büyük Artı-Akalın Adi İş Ortaklığı	
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar Toplamı	13.145.371	11.388.633
Yükümlülükler Toplamı	(14.415.686)	(12.637.317)
Şirket Sermaye Ödemesi	--	--
Net Varlıklar	(1.270.315)	(1.248.684)
Şirket'in İştirak Payı (%)	100%	100%
Şirket'in Payı	(1.270.315)	(1.248.684)

Büyük Artı Adi İş Ortaklığı özet mali bilgileri aşağıda yer almaktadır;

	KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar Toplamı	12.077.010	15.151.725
Yükümlülükler Toplamı	(13.329.161)	(28.885.505)
Şirket Sermaye Ödemesi	--	--
Net Varlıklar	(1.252.151)	(13.733.780)
Şirket'in İştirak Payı (%)	100%	100%
Şirket'in Payı	(1.252.151)	(13.733.780)

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2021	31.12.2020
Net kayıtlı değer		
Binalar	12.613.259	15.627.367
Net kayıtlı değer	12.613.259	15.627.367

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2021
Maliyet				
İşyerleri	10.553.985	--	(3.014.108)	7.539.877
	10.553.985			7.539.877
GUD Değer Farkı				
İşyerleri	5.073.382	--	--	5.073.382
	5.073.382			5.073.382
Net kayıtlı değer	15.627.367			12.613.259
	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet				
İşyerleri	--	10.553.985	--	10.553.985
	--	10.553.985	--	10.553.985
GUD Değer Farkı				
İşyerleri	--	5.073.382	--	5.073.382
	--	5.073.382	--	5.073.382
Net kayıtlı değer	--			15.627.367

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2021	31.12.2020
Net Defter Değeri		
Arazi ve Arsalar	86.970.000	86.970.000
Taşıtlar	342.125	9.930
Demirbaşlar	348.596	360.170
Net Kayıtlı Değeri	87.660.721	87.340.100

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2021
Maliyet					
Arazi ve Arsalar	86.970.000	--	--	--	86.970.000
Taşıtlar	176.582	531.500	(363.082)	--	345.000
Demirbaşlar	737.415	67.216	--	--	804.631
	87.883.997	598.716	(363.082)	--	88.119.631
Birikmiş amortisman					
Taşıtlar	(166.652)	(23.252)	187.029	--	(2.875)
Demirbaşlar	(377.245)	(78.790)	--	--	(456.035)
	(543.897)	(102.042)	187.029	--	(458.910)
	87.340.100	496.674	(176.053)	--	87.660.721

Cari dönemde 102.042.-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2020: 247.965.-TL)

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

Maddi duran varlıklar sigorta teminatı tutarı 2.566.500 TL'dir.

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları	30.09.2021	31.12.2020
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar	1.249.461	1.366.794
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı	(249.892)	(68.340)
	999.569	1.298.454

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2021	31.12.2020
Haklar	73.179	110.361
Net kayıtlı değeri	73.179	110.361

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	01.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2021
Maliyet				
Haklar	438.002	--	--	438.002
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	--	--	10.638
	448.640	--	--	448.640
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(327.641)	(37.182)	--	(364.823)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.638)	--	--	(10.638)
	(338.279)	(37.182)	--	(375.461)
Net kayıtlı değeri	110.361	(37.182)	--	73.179

Cari dönemde 37.182.-TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2020: 35.713.-TL)

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

19. FİNANSAL BORÇLAR

19.1. Kısa Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
Banka Kredileri	8.000.000	--
Diğer Mali Borçlar	--	20.303
Toplam	8.000.000	20.303

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka Kredileri	5.521.184	11.147.074
Toplam	5.521.184	11.147.074

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	85.803.113	78.879.311
Toplam	85.803.113	78.879.311

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

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
1 Yıl	13.521.184	11.167.377
1-5 Yıl	85.803.113	78.879.311
Toplam	99.324.297	90.046.688

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI)ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

	30.09.2021	31.12.2020
İpotek, Teminat	230.000.000	230.000.000
Toplam	230.000.000	230.000.000

19.4. Diğer Finansal Borçlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

19.5. Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar	318.631	34.974
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar	825.424	1.022.767
	1.144.055	1.057.741
Faiz Gideri	187.156	40.947

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

20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un kısa vadeli SGK teşviklerine ilişkin 30 Eylül itibarıyla 89.815.-TL vergi ve sosyal güvenlik primi teşviği alınmıştır. (30 Eylül 2020: 26.695.-TL)

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli devlet teşvik ve yardımları		
Devlet Teşvikleri	89.815	26.694
	89.815	26.694

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış İzin Karşılığı	13.730	43.460
Dava Karşılıkları	1.830.310	2.497.649
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	--	2.390.839
	1.844.040	4.931.948

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	100.485	88.821
	100.485	88.821

Türk İş Kanunu'na göre, Grup bir senesini doldurmuş olan ve Grup'le ilişkisi kesilen veya emekli olan 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL (1 Temmuz 2020: 7.117,17.-TL) üzerinden hesaplanmaktadır. Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüer öngörüler kullanılmıştır:

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	30.09.2021	31.12.2020
İskonto oranı	-2,6%	1,03%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,60%	96,92%

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem Başı Bakiyesi	88.821	51.265
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(84.837)	(7.868)
Faiz Maliyeti	685	1.416
Hizmet Maliyeti	78.065	37.763
Aktüeryal Fark	17.751	6.245
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	100.485	88.821

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Cinsi	30.09.2021	31.12.2020
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	242.379.300	242.379.300
-Teminat	12.379.300	12.379.300
-İpotek	230.000.000	230.000.000
B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler toplamı	-	-
C) Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D) Diğer verilen TRİ'ler toplam tutarı	-	-
Toplam	242.379.300	242.379.300
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	174.681.679	171.759.037
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	139%	141%

22.2. Alınan Teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle, üçüncü taraflarla yapmış olduğu sözleşmeler kapsamında teminat mektubu ve çekleri bulunmamaktadır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

	30.09.2021		31.12.2020	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık)	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Toplam	100,00%	100.000.000	100,00%	100.000.000
Ödenmemiş Sermaye		--		--
Toplam		100.000.000		100.000.000

Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Grup'un 100.000.000.-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.404.-TL nakit karşılığı Bedelli Sermaye Arttırımı ile 100.000.000.-TL'ye arttırılmasına ilişkin süreç süreç 2020 yılında tamamlanmıştır. Grup, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı izini ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları sadece bedelsiz sermaye arttırımı veya zarar mahsubunda; olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye arttırımı, nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir.

23.2. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Hisse Senedi İhraç Primleri	894.854	502.311
	894.854	502.311

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	86.907.157	86.907.157
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(177.757)	(164.089)
	86.729.400	86.743.068

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem Başı Bakiyesi	86.743.068	42.683.880
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	41.961.244
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(17.750)	(6.245)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	4.082	2.104.189
Dönem Sonu Bakiyesi	86.729.400	86.743.068

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

23.5. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Yasal Yedekler	1.370.632	1.370.632
	1.370.632	1.370.632

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

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

23.6. Geçmiş Yıllar Zararları

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle geçmiş yıl zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
Geçmiş Yıl Zararları	(18.966.938)	(28.844.760)
Olağanüstü Yedekler	1.717.421	1.717.421
	(17.249.517)	(27.127.339)

Net Dönem Kârı veya Zararı

	30.09.2021	31.12.2020
Dönem Kârı veya Zararı	2.936.310	9.877.822
	2.936.310	9.877.822

23.7. Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir. Şirket'in yasal defter kayıtlarında 2021 Eylül dönem zararı 19.889.424-TL'dir. (31.12.2020: 9.877.822.-TL kâr.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

23.8. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Atölye Blokları Satış Gelirleri	423.729	2.101.852	--	--
Ofis Blokları Satış Gelirleri	--	4.565.932	--	--
Kuyumcukent AVM-13 Parsel	4.250.000	--	4.250.000	--
İnşaat Hakediş Gelirleri	1.000.195	--	1.000.195	--
Borsa Kule Satış Gelirleri	15.000.000	--	15.000.000	--
Net satışlar	20.673.924	6.667.784	20.250.195	--

25.2. Satışların Maliyeti

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Atölye Blokları Satış Gelirleri	423.729	2.101.852	--	--
Ofis Blokları Satış Gelirleri	--	4.565.932	--	--
Kuyumcukent AVM-13 Parsel	4.250.000	--	4.250.000	--
İnşaat Hakediş Gelirleri	1.000.195	--	1.000.195	--
Borsa Kule Satış Gelirleri	15.000.000	--	15.000.000	--
Net satışlar	20.673.924	6.667.784	20.250.195	--

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla Araştırma Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Genel Yönetim Giderleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ,
PAZARLAMA GİDERLERİ,
ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME
GİDERLERİ**

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
Pazarlama Giderleri (-)	(1.093.941)	(98.268)	(1.016.003)	(30.000)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.458.269)	(5.644.103)	(3.406.493)	(2.332.601)
	(12.552.210)	(5.742.371)	(4.422.496)	(2.362.601)

26.1. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

26.2. Pazarlama Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Pazarlama Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	--	(66.114)	--	--
Reklam Giderleri (-)	(1.087.839)	(31.792)	(1.014.015)	(30.000)
Diğer Paz. Giderleri (-)	(6.102)	(362)	(1.988)	--
Toplam	(1.093.941)	(98.268)	(1.016.003)	(30.000)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

26.3. Genel Yönetim Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(3.967.476)	(3.154.130)	(1.216.967)	(1.472.781)
Dava, Noter Giderleri (-)	(3.586.050)	(69.830)	(49.543)	(69.830)
Temsili İkram Giderleri (-)	(6.857)	(26.603)	(930)	(26.603)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(1.738.682)	(222.933)	(1.610.106)	(70.457)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(7.271)	(20.968)	(1.465)	(34)
Kira Giderleri (-)	(22.000)	(25.666)	(8.500)	(25.666)
Temizlik Giderleri (-)	(34.344)	(13.564)	(8.061)	(13.564)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(63.928)	(35.587)	(17.940)	(7.853)
Sigorta Giderleri (-)	(97.100)	(101.275)	(47.193)	(21.961)
Aidat Giderleri (-)	(341.871)	(554.838)	(120.478)	(231.805)
Taşıt Giderleri (-)	(280.057)	(150.184)	(95.767)	(150.184)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(480.554)	(730.554)	(30.281)	(252.937)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(54.704)	(83.625)	--	(27.171)
Bakım, Onarım Giderleri (-)	(171.547)	(99.071)	(45.524)	(54.963)
Amortisman Giderleri (-)	(307.607)	(194.032)	(39.639)	(66.584)
Diğer Giderler (-)	(298.221)	(161.243)	(114.099)	159.792
	(11.458.269)	(5.644.103)	(3.406.493)	(2.332.601)

27. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Dipnot 26'da belirtilmiştir.

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Esas Faaliyetlerle İlgili Vade Farkı Geliri	16.448	527.610	--	9.717
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	3.205.215	859.174	3.058.177	448.987
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	146.988	525.336	17.262	234.785
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	767.803	2.625.244	301.663	--
Diğer Gelir Ve Karlar	3.079.724	758.130	87.901	39.737
Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	23.887	483.594	14.808	--
	7.240.065	5.779.088	3.479.811	733.226

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Karşılık Giderleri (-)	(9.037)	(360.052)	--	--
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	(25.538)	(70.022)	(25.538)	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(429.286)	(1.793.917)	--	--
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(180.495)	(2.017.988)	(54.173)	(1.276.852)
Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)	(54.119)	--	--	--
Toplam	(698.475)	(4.241.979)	(79.711)	(1.276.852)

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

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali)	(6.355)	865.100	2.872.687	311.926
Nakit ve Nakit Benzerleri Değer Düşüklüğü/İptalleri, (Net)	--	--	--	--
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali)	(3.489.626)	--	(3.489.626)	--
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri)	1.009.279	--	1.009.279	--
Toplam	(2.486.702)	865.100	392.340	311.926

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

29.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Kira Geliri	6.176	47.858	1.500	513
Duran Varlık Satış Karı	269.492	15.234.550	269.492	15.073.923
Toplam	275.668	15.282.408	270.992	15.074.436

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Faiz Gelirleri	6.562.831	9.832	4.746.158	9.832
Kambiyo Karları	196.539	61.508	42.986	46.112
Toplam	6.759.370	71.340	4.789.144	55.944

30.2. Finansman Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2021 ve 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Faiz Giderleri (-)	(5.504.355)	(12.945.984)	-	(4.544.557)
Kambiyo Zararları (-)	(28.740)	(17.834)	(28.740)	--
Teminat Mektubu Masrafları (-)	(57.199)	(3.679)	(15.350)	--
Banka Komisyon Giderleri (-)	(818)	(38.149)	-	(17.040)
Diğer Finansal Giderler	--	(263.302)	--	(263.302)
Toplam	(5.591.112)	(13.268.948)	(44.090)	(4.824.899)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31.1. Kurumlar Vergisi

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

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

2021 yılında uygulanan vergi oranı %23’dir (2020: %22). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %23 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2020: %22).

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

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

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

31.2. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	--	40.793
Toplam	--	40.793

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21.101.848	12.530.169
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(14.839.667)	(8.303.211)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	6.262.181	4.226.958

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

31.4. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

31.5. Vergi Geliri/Gideri

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 dönemleri itibarıyla vergi geliri ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 31.12.2020
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	2.031.141	(2.283.965)
Toplam	2.031.141	(2.283.965)

31.6.Ertelenmiş Vergiler

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

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) :	30.09.2021	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	4.226.958	(666.648)
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkis	4.082	1.374
Özkaynak ile ilişkilendirilen	--	6.439.292
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	--	736.905
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	2.031.141	(2.283.965)
Dönem sonu itibarıyla kapanış bakiyesi	6.262.181	4.226.958

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	30.09.2021		31.12.2020	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	100.485	23.112	88.821	19.541
Ertelenmiş Finansman Giderleri	269.621	62.014	448.094	98.581
Kredi Faiz Tahakkukları	(1.523.324)	(350.365)	(1.268.141)	(278.991)
Diğer Vergi Avantajları	12.233.236	2.813.644	4.783.783	1.052.432
Diğer Borç ve Gider Tahakkukları	6.986.852	1.606.996	3.473.302	764.126
Stok Maliyetlerinin Düzeltilmesi	--	--	527.527	116.056
MDV Farkları	(4.456.993)	(1.025.108)	(1.874.229)	(412.330)
Bağlı Ortaklıklar BKZ	(6.084.675)	(1.399.475)	485.372	106.782
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	(9.648.098)	(2.219.063)	--	--
Satışı Yapılan Stoklara İlişkin Düzeltme	(10.448.923)	(2.403.252)	--	--
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	56.677.383	13.035.798	35.061.474	7.713.524
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	13.630.284	3.135.023	7.150.473	1.573.104
İzin Karşılığı	13.730	3.158	43.460	9.560
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	1.834.837	422.103	4.893.015	1.076.463
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(86.479.768)	(7.341.181)	(88.980.589)	(7.576.459)
Ertelenmiş Finansman Geliri	(199.005)	(45.771)	(38.914)	(8.561)
Faiz Gelirleri	(3.359)	(773)	(21.164)	(4.656)
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	(99.229)	(22.807)	(1.755)	(386)
Diğer Gelirler	(138.415)	(31.872)	(99.220)	(21.828)
Ertelenen vergi varlıkları	91.746.428	21.101.848	56.955.321	12.530.169
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(119.081.789)	(14.839.667)	(92.284.012)	(8.303.211)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	(27.335.361)	6.262.181	(35.328.691)	4.226.958

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Hisse başına kar hissedarlara ait net kârın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Grup'un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020
Pay Başına Kazanç				
Net Dönem Zararı (TL)	2.936.310	3.705.500	3.352.104	6.270.229
Hisselerin Adedi	100.000.000	54.437.596	45.562.404	45.562.404
Pay Başına Kazanç (TL)	0,0294	0,0681	0,0736	0,1376
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç				
Net Dönem Zararı (TL)	2.936.310	3.705.500	3.352.104	6.270.229
Hisselerin Adedi	100.000.000	54.437.596	45.562.404	45.562.404
Pay Başına Kazanç (TL)	0,0294	0,0681	0,0538	0,0151

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacalar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacalar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

33.4. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30.09.2021	31.12.2020
Ortaklara Borçlar	58.298	58.298
	58.298	58.298

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

33.5. Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerine ilişkin üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin detayı aşağıdaki gibidir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır.

	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1.867.548	1.242.431
	1.867.548	1.242.431

34. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

34.1. Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ile sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısıyla söz konusu Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Toplam borçlar	138.108.340	107.737.163
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(6.703.726)	(24.061.762)
Net borç	131.404.614	83.675.401
Toplam özsermaye	174.681.679	171.759.037
Toplam sermaye	306.086.293	255.434.438
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	43%	33%

34.2. Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler, piyasa riski, kur riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riskidir. Grup'un genel risk yönetimi programı, finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. Finansal risklerin yönetim politikası Grup'un üst düzey yönetimi ve ticari ve mali işler bölümü tarafından Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejileri doğrultusunda yapılmaktadır. Yönetim Kurulu özellikle kur, faiz ve sermaye risklerinin yönetilmesi için genel kapsamda prensip ve politika hazırlamakta, finansal ve operasyonel (özellikle altın fiyatındaki dalgalanmalardan kaynaklanan) riskleri yakından takip etmektedir. Grup'un finansal riskleri yönetmek için belirlemesi gereken amaçlar şu şekilde özetlenebilir:

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

a) Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Grup, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir. Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

30.09.2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	10.693.990	-	1.193.566	6.697.761
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.693.990	-	1.193.566	6.697.761
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.213.442	-	390.205	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(5.213.442)	-	(390.205)	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

b) Likidite Riski:

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

30.Eyl.21						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	99.324.297	99.324.297	4.767.088	13.521.184	81.036.025	-
	99.324.297	99.324.297	4.767.088	13.521.184	81.036.025	-
30.Eyl.21						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	19.523.587	19.523.587	19.523.587	-	-	-
Diğer Borçlar	169.418	169.418	160.503	-	8.915	-
	19.693.005	19.693.005	19.684.090	-	8.915	-
31.Ara.20						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	90.046.688	90.046.688	-	11.167.377	78.879.311	-
	90.046.688	90.046.688	-	11.167.377	78.879.311	-
31.Ara.20						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	384.915	384.915	-	384.915	-	-
Diğer Borçlar	179.781	179.781	2.795.932	-	(2.616.151)	-
	564.696	564.696	2.795.932	384.915	(2.616.151)	-

c) Piyasa Riski

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

d) Döviz Kuru Riski

Grup'un döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu risk, yabancı para cinsinden borçlar ile alacaklar arasında denge kurarak yönetilmektedir. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TL Karşılığı	ABD Doları	TL Karşılığı	ABD Doları
1.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hes.dahil)	222.768	25.191	538.788	73.399
2.Ticari Alacaklar	372.038	42.070	1.133.082	154.360
3.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
4.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
5. Dönen Varlıklar (1+2+3+4)	594.806	67.261	1.671.870	227.760
5.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
7.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
8.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
9. Duran Varlıklar (5+6+7+8)	--	--	--	--
10. Toplam Varlıklar (5+9)	594.806	67.261	1.671.870	227.760
11.Finansal Borçlar	--	--	--	--
12.Ticari Borçlar	--	--	--	--
13.Diğer Borçlar	--	--	--	--
14.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
15. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+12+13+14)	--	--	--	--
16.Finansal Borçlar	--	--	--	--
17.Ticari Borçlar	--	--	--	--
18.Diğer Borçlar	--	--	--	--
19.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
20. Uzun Vadeli Yükümlülükler (16+17+18+19)	--	--	--	--
21. Toplam Yükümlülükler (15+16)	--	--	--	--
22. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
23. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-21+22)	594.806	67.261	1.671.870	227.760
24. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	594.806	67.261	1.671.870	227.760
İhracat	--	--	--	--
İthalat	--	--	--	--

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Duyarlılık Analizi:

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

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	59.481	(59.481)	47.585	(47.585)
ABD Doları net etki	59.481	(59.481)	47.585	(47.585)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	--	--	--	--
Avro net etki	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
GBP net varlığı	--	--	--	--
GBP net etki	--	--	--	--
Toplam	59.481	(59.481)	47.585	(47.585)

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	167.187	(167.187)	133.750	(133.750)
ABD Doları net etki	167.187	(167.187)	133.750	(133.750)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	--	--	--	--
Avro net etki	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
GBP net varlığı	--	--	--	--
GBP net etki	--	--	--	--
Toplam	167.187	(167.187)	133.750	(133.750)

e) Faiz Oranı Riski

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Sabit faizli finansal araçlar	30.09.2021	31.12.2020
<i>Finansal Varlıklar</i>		
-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	95.709	95.709
-GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--
<i>Finansal Yükümlülükler</i>		
-Banka Kredileri	99.324.297	90.046.688
-Finansal Kiralama İşlemleri	1.144.055	1.057.741

35. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Finansal Yükümlülükler

Parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

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

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırması

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasadaki kayıtlı fiyatlar
Seviye 2: Seviye 1'deki kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilir nitelikteki veriler,
Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

30.09.2021 Tarihi İtibariyle	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	11.887.556	11.887.556
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	95.709	95.709
- GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	--	--
Toplam	--	--	11.983.265	11.983.265
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	19.693.005	19.693.005
- Finansal Borçlar	--	--	99.324.297	99.324.297
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	1.144.055	1.144.055
Toplam	--	--	120.161.357	120.161.357
31.12.2020 Tarihi İtibariyle	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	8.738.511	8.738.511
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	95.709	95.709
- GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	--	--
Toplam	--	--	8.834.220	8.834.220
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	564.696	564.696
- Finansal Borçlar	--	--	90.046.688	90.046.688
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	1.057.741	1.057.741
Toplam	--	--	91.669.125	91.669.125

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
(ESKİ ÜNVAN KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI)
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)

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

Yoktur. (31.12.2020: Yoktur.)