

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01-30.09.2020 Dönemine ait Faaliyet Raporu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		51.348.568	3.526.496
Finansal Yatırımlar			0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Ticari Alacaklar	7		1.973.883	7.986.955
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	33		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		1.973.883	7.986.955
Diğer Alacaklar	8		13.317.147	22.061.873
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33		13.169.114	9.437.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		148.033	12.624.456
Stoklar	9		18.991.343	21.953.101
Peşin Ödenmiş Giderler	11		868.223	1.731.951
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11		868.223	1.731.951
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31		405	21.506
Diğer Dönen Varlıklar	12		1.513.330	1.746.944
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	12		1.513.330	1.746.944
ARA TOPLAM			88.012.899	59.028.826
Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			88.012.899	59.028.826
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			0	0
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6		95.709	95.709
Ticari Alacaklar	7		3.875.270	3.452.199
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	33		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		3.875.270	3.452.199
Diğer Alacaklar	8		69.773	45.564
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		69.773	45.564
Stoklar	9		73.689.054	73.326.292
Maddi Duran Varlıklar	16		46.629.036	53.287.453
Arazi ve Arsalar	16		46.362.682	46.362.682
Yeraltı ve Yerüstü Düzenlemeleri	16		0	0
Binalar	16		0	6.650.000
Tesis, Makine ve Cihazlar	16		0	0
Taşıtlar	16		12.909	32.996
Mobilya ve Demirbaşlar	16		253.445	241.775
Özel Maliyetler	16		0	0
Kullanım Hakkı Varlıkları	17		0	36.193
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18		120.577	146.073
Diğer Haklar	18		120.577	146.073
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler			849.351	804.016
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11		849.351	804.016
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31		6.053.985	4.061.067
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			131.382.755	135.254.566
TOPLAM VARLIKLAR			219.395.654	194.283.392
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19		9.029.574	20.911.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			9.029.574	20.911.024
Banka Kredileri	19		9.029.574	20.884.773
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19		0	26.251
Diğer Finansal Yükümlülükler			0	0
Ticari Borçlar	7		313.080	4.978.049

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	313.080	4.978.049
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	416.302	379.288
Diğer Borçlar	8	4.136.967	2.795.932
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	58.298
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	4.078.669	2.737.634
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	1.727.807	2.073.243
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	1.727.807	2.073.243
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	109.536	576.458
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	109.536	576.458
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	21	4.946.967	5.022.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	58.479	19.079
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	4.888.488	5.003.336
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	558.192	3.150.574
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	558.192	3.150.574
ARA TOPLAM		21.238.425	39.886.983
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		21.238.425	39.886.983
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	96.500.298	92.335.700
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	96.500.298	92.335.700
Banka Kredileri	19	96.500.298	92.324.697
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	0	11.003
Diğer Borçlar	8	11.157	352.244
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	11.157	352.244
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	10	4.997.779	6.552.016
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	141.294	51.265
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	141.294	51.265
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	12	0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		101.650.528	99.291.225
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		122.888.953	139.178.208
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		96.506.701	55.105.184
Ödenmiş Sermaye	23	95.120.331	54.437.596
Sermaye Düzeltme Farkları	23	0	0
Geri Alınmış Paylar (-)	23	0	0
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	23	0	0
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23	502.311	502.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	23	39.697.162	42.683.880
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		39.697.162	42.683.880
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	23	39.860.548	42.843.098
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	23	-163.386	-159.218
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Yasal Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	23	-43.889.235	-19.219.295
Net Dönem Karı veya Zararı	23	3.705.500	-24.669.940
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		96.506.701	55.105.184
TOPLAM KAYNAKLAR		219.395.654	194.283.392

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	25	6.667.784	5.609.350	0	4.561.684
Satışların Maliyeti	25	-2.961.758	-7.558.231	0	-6.687.660
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.706.026	-1.948.881	0	-2.125.976
BRÜT KAR (ZARAR)		3.706.026	-1.948.881	0	-2.125.976
Genel Yönetim Giderleri	26	-5.644.103	-9.848.648	-2.332.601	-3.295.988
Pazarlama Giderleri	26	-98.268	-1.526.151	-30.000	-6.427
Araştırma ve Geliştirme Giderleri	26	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	5.779.088	26.281.657	733.226	851.930
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	28	-4.241.979	-28.120.139	-1.276.852	2.789.731
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-499.236	-15.162.162	-2.906.227	-1.786.730
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	15.282.408	6.522.103	15.074.436	6.208.428
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	29	0	-626.762	0	-366.663
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	29	865.100	2.608.979	311.926	703.803
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.648.272	-6.657.842	12.480.135	4.758.838
Finansman Gelirleri	30	71.340	167.665	55.944	11.866
Finansman Giderleri	30	-13.268.948	-18.646.311	-4.824.899	-7.717.201
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.450.664	-25.136.488	7.711.180	-2.946.497
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		1.254.836	2.647.124	-1.440.951	-957.896
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	31	1.254.836	2.647.124	-1.440.951	-957.896
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.705.500	-22.489.364	6.270.229	-3.904.393
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.705.500	-22.489.364	6.270.229	-3.904.393
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			1.203.129
Ana Ortaklık Payları		3.705.500	-22.489.364	6.270.229	-5.107.522
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-2.986.718	1.150.783	-2.949.576	1.155.340
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	23	-3.719.456	1.480.396	-3.676.867	1.480.396
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	23	-5.344	-5.033	-314	809
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	31	738.082	-324.580	727.605	-325.865
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	31	738.082	-324.580	727.605	-325.865
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.986.718	1.150.783	-2.949.576	1.155.340
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		718.782	-21.338.581	3.320.653	-2.749.053
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		1.207.410
Ana Ortaklık Payları		718.782	-21.338.581	3.320.653	-3.956.463

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			15.278.433	-14.497.822
Dönem Karı (Zararı)	23		3.705.500	-22.489.364
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			2.576.083	142.849
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16		-601.271	413.815
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			1.586.547	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7		1.597.928	0
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			-11.381	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-35.279	1.577.877
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21		125.261	-529.666
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21		-114.848	2.107.543
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-45.692	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			741.904	
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19		3.687	
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19		1.659.868	
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7		451.312	
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7		-1.372.963	
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-80.012	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler				798.281
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler				798.281
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31		-1.992.918	-2.647.124
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler			2.957.112	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			8.996.850	7.870.199
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			5.321.100	2.546.638
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7		5.321.100	2.546.638
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			8.761.593	19.946.908
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33		-2.925.633	-1.658.689
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8		11.687.226	21.605.597
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9		2.598.996	16.701.788
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11		937.640	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-5.067.696	-1.865.471
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33		0	155.273
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7		-5.067.696	-2.020.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13		37.014	
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-1.899.673	-25.091.599
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)	10		-1.899.673	-25.091.599
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			996.261	-4.368.065
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	33		-3.687	6.720.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8		999.948	-11.088.065
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			-466.922	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.221.463	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12		370.920	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12		-2.592.383	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			15.278.433	-14.476.316

Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-21.506
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.345.523	-524.945
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		1.367.843	274.861
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		131.000	884
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	131.000	884
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-153.320	-800.690
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-140.793	-707.142
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-12.527	-93.548
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		31.198.116	4.800.206
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		40.682.735	
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		40.682.735	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-9.484.619	4.800.206
Kredilerden Nakit Girişleri	19	-9.484.619	4.800.206
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		47.822.072	-10.222.561
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		47.822.072	-10.222.561
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.526.496	10.422.182
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		51.348.568	199.621

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

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakıyalar		96.120.331	502.311		-163.386	39.860.548		1.370.632	-43.889.235	3.705.500	96.506.701	96.506.701			