

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN
SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN
ESASLAR TEBLİĞİNE (II-14.1) GÖRE HAZIRLANAN**

(01.01.2018- 30.09.2018 HESAP DÖNEMİ)

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU
(9 AYLIK)**

KUYAS
GAYRİMENKUL



İÇİNDEKİLER

A- Genel Bilgiler

- 1) Faaliyet Raporu Dönemi
- 2) Ortaklıkla İlgili Bilgiler
- 3) Ortaklık Yapısı ve Sermaye Dağılımı
- 4) Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri, Komite ve Personel Bilgileri ve Organizasyon Şeması

B- Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

C- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

- 1) Yatırım Faaliyetleri
- 2) İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri
- 3) Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar İle Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler
- 4) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 5) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar
- 6) Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

E- Finansal Durum

- 1) A- Vergi Usul Kanununa Göre Hazırlanmış Solo Mali Tablolara Göre
B- TFRS Çerçevesinde Hazırlanmış Konsolide Mali Tablolara Göre
- 2) Kar Dağıtım Politikası ve Kar Payı Dağıtımı
- 3) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi
- 4) Kuyas'ın Sektör İçindeki Yeri

F- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu



A. Genel Bilgiler

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2018** ile **30.09.2018** dönemini kapsamaktadır.

2.Ortaklıkla İlgili Bilgiler

Ortaklığın Unvanı	: KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Kuruluş Tarihi	: 19.10.2005
Ticaret Sicil No	: 568143
Mersis No	: 0601041781700016
Vergi Dairesi	: YENİBOSNA
Vergi Sicil No	: 601 041 7817
Merkez Adresi	: İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sokak No:4 C – 1 Blok 11 Kat D.325 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL
Telefon No	: (0212) 603 32 00 : (0850) 640 0 400
Faks No	: (0212) 603 32 04
İnternet Adresi	: www.kuyas.com.tr
E-Posta Adresi	: info@kuyas.com.tr



3. Ortaklık Yapısı Ve Sermaye Dağılımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 100.000.000,00 TL
Çıkarılmış Sermaye: 27.218.798,16 TL

Şirketimiz %100'ü halka açık olup, 27.218.798,16 TL'yi temsil eden payların %98,87'lik kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

30.09.2018 tarihi itibarıyla ;

Sermayede Doğrudan %5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler

Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayede ki Payı (TL)	Sermayede ki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Burak YAKIN	1.400.000,00	5,14	5,14
Diğer	25.818.798,16	94,86	94,86
TOPLAM	27.218.798,16	100,00	100,00

4. Yönetim Kurulu, Komitelerimiz, Üst Yönetim, Personel Bilgileri ve Organizasyon Şeması

a- Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin Adı Soyadı ve Görev Süreleri (*, **)

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Sait Erdal METİNER	Başkan	30.03.2016	30.03.2019
Reşat ÇALIŞKAN	Başkan Vekili	30.03.2016	30.03.2019
Memet Tayran DEMİR	Murahhas Üye	30.03.2016	30.03.2019
Murat ÖZKÖK	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak YAKIN	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Erol KOCA	Üye	29.03.2017	30.03.2019
Bülent BALKAN	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019
Faik CECELİ	Bağımsız Üye	29.03.2018	30.03.2019
*Mesut ADAN	Bağımsız Üye	29.03.2018	Ayrılmıştır.

*Yönetim Kurulu Bağımsız Üyelerimiz Osman BALCI ve Caner BOYACI 28.03.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul sonrası kendi istekleri ile görevlerinden ayrılmışlardır. Görevlerinden ayrılan Yönetim Kurulu üyelerinin yerine, Yönetim Kurulu'nun 29.03.2018 tarih ve 9 sayılı kararı ile ilk Genel Kurul toplantısında onaylanmak üzere Faik CECELİ ve Mesut ADAN'ın ataması yapılmıştır.



Konu ile ilgili KAP açıklaması 29.03.2018 tarihinde yapılmış olup, yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

** Yönetim Kuru Bağımsız Üyesi Sayın Mesut ADAN 28.09.2018 tarihi itibarıyla görevinden istifa etmiştir.

Konu ile ilgili KAP açıklaması 28.09.2018 tarihinde yapılmıştır.

b- Komitelerimiz ve Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri (*, **)

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	Faik CECELİ	Bağımsız Üye
Üye	Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Faik CECELİ	Bağımsız Üye
Üye	Bülent BALKAN	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran DEMİR	Murahhas Üye
Üye	Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Faik CECELİ	Bağımsız Üye

*Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin değişikliği sebebiyle Komite Başkan ve üyeleri 04.04.2018 tarih ve 10 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında yukarıdaki şekilde oluşturulmuştur.

Konu ile ilgili KAP açıklaması 05.04.2018 tarihinde yapılmış olup, Komitelerin yeni Başkan ve Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.



** Şirketimiz 24.10.2018 tarih ve 30/A sayılı Yönetim Kurulu toplantısında; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mesut ADAN'ın istifaen ayrılması sebebiyle komitelerimizin görev dağılımı yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

Konu ile ilgili KAP açıklaması 24.10.2018 tarihinde yapılmış olup, Komitelerin yeni Başkan ve Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

Şirketimiz yönetiminde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme ve Ücret Komitesi oluşturulmamasına, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bu komitelerin görevlerini yerine getirmesine karar verildiğinden komitelerin görev ve çalışma esasları buna göre belirlenmiştir. Belirlenen Komite görev ve çalışma esaslarına Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

c- Üst Yönetim Bilgileri (*)

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Salih Sağında	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Üst Düzey Yönetici	22 Yıl

Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	Üst Düzey Yönetici	15 Yıl

* Satış Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcısı Zafer YURTSEVER 31.01.2018 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

d- Personel Hakkında Bilgiler (*)

Şirketimizde ilgili dönem itibarıyla 6 birim Yöneticisi, 24 personel mevcut olup, organizasyon şemasında norm kadro olarak belirtilmiştir.

Birim Yöneticileri	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tahsili	Mesleki Tecrübe
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	26 Yıl

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 – 30.09.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Ufuk Akın	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü	09.02.2015	Trakya Üniversitesi Mimarlık	20 Yıl
Aydan Karagöz	Hukuk İşleri Müdürü	16.02.2015	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi	9 Yıl
Bahattin Dedeoğlu	İç Denetim Müdürü	02.06.2016	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	17 Yıl
Nahide Yılmaz	Muhasebe Müdürü	01.11.2007	Anadolu Üniversitesi İşletme	20 Yıl
Özlem Dolu	Pazarlama ve Reklam Müdürü	10.06.2016	İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi	12 Yıl

* Teknik Koordinatör Okan Cem ÖZEL 31.01.2018 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

İlgili dönemde Şirket Yönetim Kurulu'nca Şirketimizde İç Denetçi olarak görev yapmakta olan Bahattin DEDEOĞLU'nun İç Denetim Müdürü , Muhasebe Şefi olarak görev yapmakta olan Nahide YILMAZ'ın Muhasebe Müdürü ve ayrıca Pazarlama ve Reklam Uzmanı olarak görev yapmakta olan Özlem DOLU'nun Pazarlama ve Reklam Müdürü olarak atamaları yapılmıştır.

B.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

	30.09.2018
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	733.271,45
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	671.336,95

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

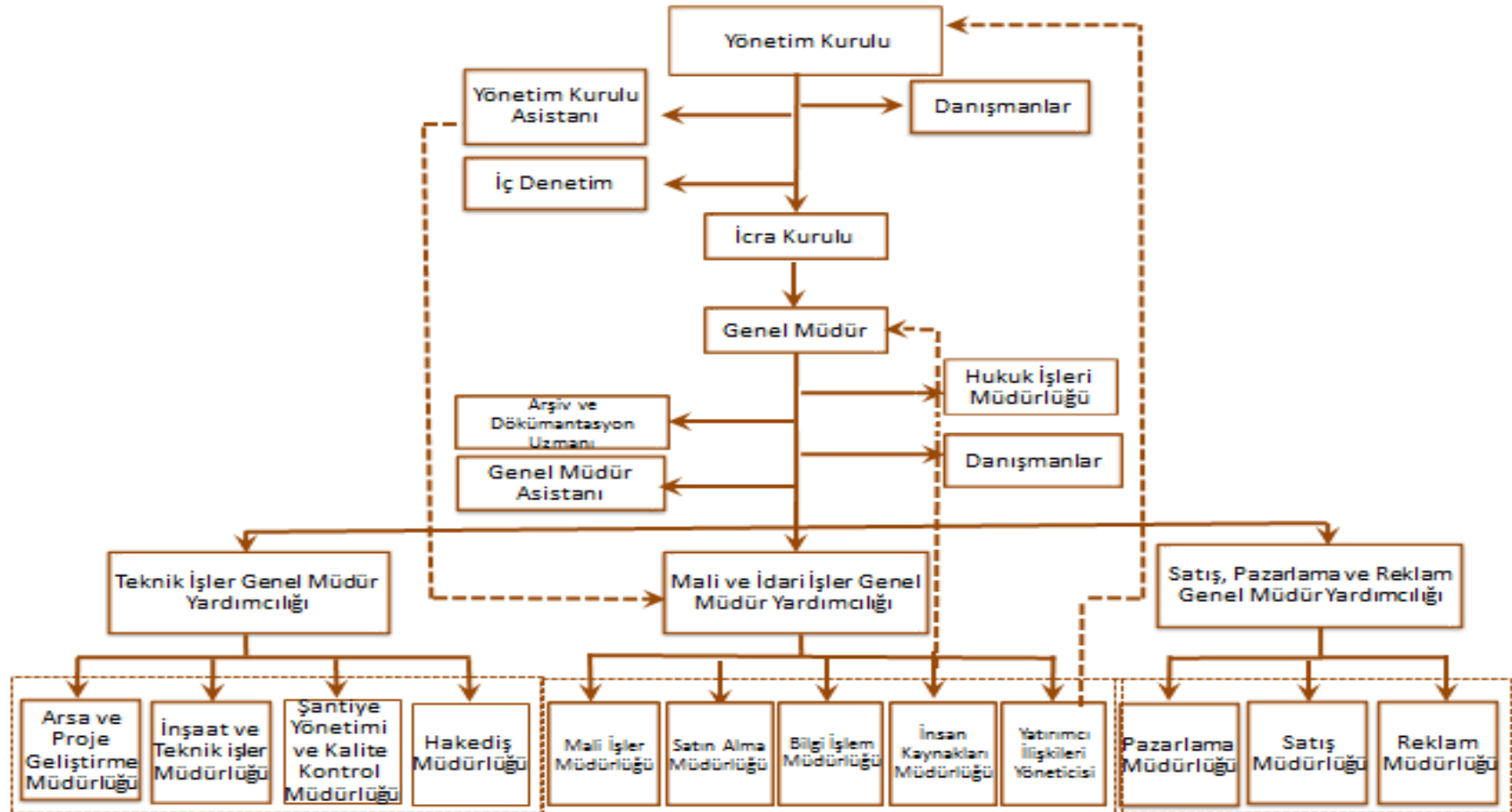
Şirketimizin 2018 yılı ilgili dönem (01.01.2018 – 30.09.2018) içinde Temsil giderleri 50.353,97 TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 29.593,21 TL olmuştur.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2018 - 30.09.2018) Yıllık Faaliyet Raporu



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Organizasyon Şeması-Norm Kadro Yapısı





C. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketimizde, inşaat sektöründe yetkin kadroların istihdamı ile inşaat maliyetlerinin azaltılması ve güvenli yapı inşası konularında çalışmalar bu dönemde de devam ettirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Sistemleri Sertifikaları (TS EN ISO 9001:2008 – TS EN ISO 14001:2004 – OHSAS 18001:2007), Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yayınlanmıştır.

Sertifikalarımızın ISO 2015 Kalite Yönetim Sistemi dahilinde yenilenmesi çalışmaları İnsan Kaynakları departmanınca devam etmektedir.

D. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

1. Yatırım Faaliyetleri

ŞİRKETİMİZİN TAMAMLANMIŞ, LANSMAN AŞAMASINDAKİ VE GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

1-TAMAMLANMIŞ PROJELERİ

İ.V.P. Ofis Plazalar:

(<http://www.kuyasticari.com.tr>)

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu, 1542. Ada, 14 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 81.062 m2 brüt inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Ofis Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskânları alınmış ve Kat Malikleri Yönetimi oluşturularak devredilmiştir.

Toplam satılabilir alandan kalan %4'lük kısmın satışları da İVP Merkez Plaza ve İVP Ofis Plaza zemin katlarda bulunan satış ofislerinde cazip imkanlarla hemen tapusu verilerek satışı devam etmektedir.

İ.V.P. Merkez Plazalar:

(<http://www.kuyasticari.com.tr>)

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna' da konumlu, 1542. Ada, 23 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 143.355 m2 brüt inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Merkez Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskanları alınmış ve oluşturulan Kat Malikleri Yönetimine devredilmiştir.



Kuyaş'a ait, İstanbul Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu 1542 ada 14 parsel ve 1542 ada 23 Parsel üzerinde geliştirilen projelerden (KDV hariç) toplam yaklaşık 53 milyon TL satış değerinde satılabilir ofis ve atölye bölümleri mevcuttur.

Kuyumcukent Yerleşkesi:
(<http://www.kuyasticari.com.tr>)

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da, 1542. Ada, 13 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 332.799 m² brüt inşaat alanı olan Kuyumcukent Yerleşkesi inşaatları tamamlanarak iskanları alınmıştır ve KİAŞ Yönetimi'ne devredilmiştir.

Proje bünyesinde; 5 katlı avm bloğu, 7 adet fabrika, 7 katlı atölyeler bloğu, 7'şer katlı 2 adet ofis plaza yapılmıştır.

Kuyumcukent AVM içerisinde (KDV hariç) yaklaşık 16 milyon TL satış değerinde satılabilir 24 adet mağaza bölümü mevcuttur. İVP Ofis Plaza, İVP Merkez Plaza ve Kuyumcukent AVM'de toplamda (KDV hariç) yaklaşık 69 milyon TL tutarında ofis, atölye ve mağaza bölümleri mevcuttur.

2- LANSMAN AŞAMASINDAKİ İNŞAAT PROJELERİ

a- (1541. Ada 1.Parsel)

1541. Ada, 1. Parselde konumlu arsamızın inşaat yapım ihalesi Sayın İnşaat Ticaret ve San. Tic. Ltd. Şti. tarafından kazanılmış ve 46.600.000.TL+KDV bedelle şirketimiz ile Sayın İnşaat Ticaret ve San. Tic. Ltd. Şti. arasında inşaat yapım sözleşmesi 04.06.2015 tarihinde imzalanmıştır.

Projemiz Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası (A Blok) ve Borsa Kule Binası (B Blok) olmak üzere 2 ayrı bloktan oluşmaktadır.

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü'nde 243DS1B. Pafta, 1541. Ada, 1. parselde mevcut arsamız üzerinde inşa edilecek Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası ve Borsa Kule Binasına ait yapı ruhsatları 13.07.2015 tarihinde Bahçelievler Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskanı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 60'i tamamlanmıştır.

Söz konusu parselle ilgili imar plan notları İstanbul Büyük Şehir Belediyesince E=2,75 olarak onaylanmış ve askı süreçleri tamamlanmıştır. Yeni emsal durumuna göre en kısa zamanda inşaat kaba işlemlerinin devamı ve projenin satışa çıkması söz konusudur.



b- Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi
(<http://www.hatipogluapartmani.com>)

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 151 Pafta, 1204 Ada, 20 No'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu parselde yer alan Hatipoğlu Apartmanı Kat Malikleri Kurulu ile 12.05.2015 tarihinde ön anlaşma sağlanmıştır.

Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon 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 Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 20 adet daire olacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin % 65'i satılmıştır.

c- Akalın Apartmanı Kalamış Projesi
(<http://www.akalinapartmani.com>)

Şirketimiz, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu inşaat projesi toplam 5.432 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım tamamlanmış olup, 12.02.2016 tarihinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatı başlatılmıştır.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin % 50'si satılmıştır.



d- Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi
(<http://www.palmiynecaddebostan.com>)

Şirketimiz, Palmiye Evleri Caddebostan projesi için, Sayın İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti. ile 13.10.2016 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 6 adet konuttan oluşmaktadır. Bu 6 konut tarafımızca uygun lansman koşulları ile satın alınmış olup, kar amaçlı satışa sunulmuştur.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin %50'si satılmıştır.

e- Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.
(<http://www.kuyasyonetim.com>)

2016 yılında başlayan faaliyetlerimiz ile bugüne kadar başta kendi projelerimiz olmak üzere Keleşoğlu, Sur Yapı, APG İnşaat, İntaya, Cathay, Nef grubu gibi Gayrimenkul sektöründe en çok tanınan markaların konut projelerine danışmanlık ve yönetim hizmeti vermeye başladık / devam ediyoruz. Hizmet sektöründe başladığımız ilk günden bu yana yaklaşık 1500 bağımsız bölüm ve 600.000 m² ye yakın alan yöneten bir şirket haline gelmiş bulunmaktayız.

Halihazırda yönetim hizmetimizin devam ettiği projelerimiz,

- Town Ofis
- Vitrin İstanbul
- Palmiye
- Akalın
- Nef03 Kağıthane
- Hatipoğlu (Sözleşme aşamasında)
- Rotamavi (1 Ekim itibari ile başlayacaktır) projeleridir.

Yönetim hizmetine devam eden projelerimizin yanı sıra danışmanlık hizmeti vererek bu yılın sonunda başlamak üzere yönetim hizmeti ön protokolü imzaladığımız projeler ise,

- Cathay Nivo İstanbul
- Cathay-Nivo Ataköy
- Babacan Holding Premium



- Royal İnşaat Royal Garden Kartal projeleridir.

KUYAŞ Gayrimenkul-Büyükkartı, Sur Yapı, Cathay, Babacan Holding, İntaya İnşaat gibi pek çok Gayrimenkul Firmasının projesine danışmanlık hizmet veren şirketimizin güncel olarak hizmet verdiği danışmanlık hizmetleri ise

- Kuyaş Eyüp Sultan Bahariye Projesi

- İntaya İnşaatın Ordu Belde Evleri projeleridir.

3- GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

Yukarıda bahsedilen projelerin devamında, diğer lokasyonlarda da yeni gayrimenkul proje geliştirme çalışmaları yönünde adımlar atılmaya başlanmıştır.

Şirketimiz, 2015 yılında İstanbul Kentsel Dönüşüm Projelerinde yer almak üzere araştırma faaliyetlerini başlatmıştır. Bu kapsamda şirketimize yönelik proje sahipleri kaynaklı teklifler, değerlendirmeye alınarak hissedarlarımız açısından hukuken ve ekonomik açıdan en verimli projeler üzerinde çalışmaların yapılması ilke olarak benimsenmiştir.

Halen birçok diğer proje teklifleri üzerinde değerlendirmeler devam etmekte olup, görüşmeler resmi açıklama gerektirecek düzeye ulaştığında gerekli bilgilendirme hissedarlarımıza ve kamuoyuna yapılacaktır.

Önümüzdeki yıllarda hissedarlarımızın menfaati açısından en isabetli projeler belirlenerek hayata geçirilecektir.

A- İnşaat Projeleri

a-1542. ada 7. Parsel ve komşu diğer parseller:

KUYAŞ'a ait, İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu 1542. Ada 7. Parsel nolu arsa ve diğer komşu parsellerdeki arsalarımızla ilgili yapılabirlik raporu tamamlanmıştır. 1541 Ada, 1 nolu parselimizdeki yeni binalarımızın ruhsatları alınıp inşaatlarına başlanılmasından sonra, 7 parseliye yönelik proje geliştirme çalışmalarımız başlamıştır. Şu anda bu arsamız için fizibilite çalışmaları ve ön proje çalışmaları devam etmektedir.

b- İyison-Çimen Apartmanları Feneryolu Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Feneryolu 2398. Ada, 42 ve 43. No'lu parsellerde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu parsellerde yer alan İyison Apartmanı ve Çimen Apartmanı Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve kat maliklerinin 2/3'ünden fazlasından noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.



İyison-Çimen Apartmanları Feneryolu Projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 24.06.2016 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu inşaat projesine Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve kat maliklerinin kendi aralarında açmış oldukları davalar sebebiyle artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu proje fesih sürecine girilmiştir.

c- Demet Apartmanı Projesi

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

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

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu proje askıya alınmıştır.

d- EK Grup - Çınar Sitesi Küçükçekmece Projesi

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 0 Ada, 5280 No'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, EK Group İnşaat A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu parselde yer alan Kat Malikleri Kurulu ile görüşmeler devam etmektedir.

Çınar Sitesi Küçükçekmece Projesi için EK Group İnşaat A.Ş. ile 13.07.2016 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu proje askıya alınmıştır.

e- Bahariye Sitesi Eyüp Sultan Projesi

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Büyükkartı İnşaat Mimarlık ve Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile birlikte sürdürülen görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 296'sı ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesini imzalamayan kat maliklerine ait 14 bağımsız bölümün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda satış işlemleri devam etmektedir.



Bakanlıkta devam etmekte olan satış işlemleri tamamlanınca ilgili Belediye tarafından inşaat ruhsat işlemleri tamamlanacaktır.

Bahariye Sitesi Eyüp Sultan projesi, bağlı ortaklığımız olan Kuyaş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilmektedir.

Söz konusu inşaat projesi toplam 126.300 m2 inşaat alanında gerçekleştirilmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasında itibaren 36 ay olarak belirlenmiştir. Bahariye Sitesi şu anda projelendirme ve yıkım aşamasındadır.

Projemizden 27 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiş olup, peşinatlar ve senetler avans olarak müşterilerden alınmıştır.

*Proje m2 alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

B- Yeni Faaliyet Alanları

Esas faaliyetimiz olan gayrimenkul geliştirme çerçevesinde; yukarıda açıklanan devam eden projelerimiz ve geliştirmekte olduğumuz yeni projelerimiz için kurulan Adi Ortaklıklarımıza ilaveten gayrimenkul geliştirmeye yakın alanlarda yeni şirketler kurma hedefimiz çerçevesinde kurduğumuz Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'den sonra " KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL SATIŞ PAZARLAMA A.Ş. ve KUYUMCUKENT ENERJİ A.Ş." şirketlerini de kurma aşamasındayız., Bu şirketler vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış pazarlamasını üstlenmeyi ve ülkemizin ihtiyacı olan enerji sektörüne katkıda bulunmayı hedefliyoruz.

4- KUYAŞ'DAN HABERLER

5. Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi

5. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi 22 Şubat Perşembe günü Swiss Otel İstanbul'da 395 kişinin katılımı ile gerçekleştirildi. 5 oturumdan oluşan kongrede açılış konuşmalarını Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Mehmet Ceylan ve Toki Başkan Yardımcısı Mehmet Özçelik yaptılar. Bu yılki kongre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toki' nin destekleriyle "Kentsel Stratejiye Dayalı Akıllı Şehirler ve Binalar" başlığı altında düzenlendi.

Kuyaş Gayrimenkul satış ve pazarlama ekipleri kongreye katılarak şirketimizi temsil etmişlerdir.

13. Olağan Genel Kurul Toplantımızı Yaptık

KUYAŞ Gayrimenkul olarak, 2017 yılına ait 13. Olağan Genel Kurul Toplantımızı 28 Mart 2018 Çarşamba günü saat 14.00'de Kuyumcukent AVM'de yer alan Davet Salonu'nda gerçekleştirdik. Yönetim Kurulu Başkanımız Sait Erdal METİNER'in açılış konuşmasını yaptığı, Genel Müdürümüz Salih SAĞINDA'nın şirketimizin faaliyet ve hedefleri hakkında bilgi verdiği toplantı soru-cevap bölümünün ardından, dilek ve temennilerin ifade edilmesiyle son buldu.



12. Gayrimenkul Fuarı ve Arap Türk Zirvesi

12. Gayrimenkul Fuarı ve Arap Türk Zirvesi Hilton Convention Center'de 28-29 Nisan tarihleri arasında gerçekleşti.

Türk gayrimenkul sektöründe markalı konut projeleriyle dikkati çeken birçok firma fuarda yer alırken, Kuveyt, Katar, Bahreyn, Umman, Ürdün, Suudi Arabistan, Dubai, Azerbaycan, Fas, Mısır, İran ve Irak'tan gelen yatırımcılar da projelere büyük ilgi gösterdi.

Kuyaş Gayrimenkul pazarlama ekibi fuara katılmış ve stant ziyaretlerini gerçekleştirmiştir.

KUYAŞ Sponsorluğunda Çalıştay gerçekleşti.

Kuyaş sponsorluğunda, İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen “Yenilikçi Atık Su Arıtma ve Geri Kazanım Teknolojileri - Enerji, Ekonomi ve Çevre Üzerindeki Etkileri” çalıştay 11 Mayıs 2018 Cuma günü İTÜ, Boğaziçi Üniversitesi ve yurt dışından birbirinden önemli üniversitelerden gelen konuşmacıların katılımı ile gerçekleşti.

İTÜ Dr. Orhan Öcalgıray Moleküler Biyoloji-Biyoteknoloji & Genetik Araştırmalar Merkezi – MOBGAM binasında gerçekleşen çalıştayda 8 farklı ulustan 9 bilim insanı sunumlar yaptı.

KUYAŞ Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Bina ve Tesis Yönetimi Fuar'ındaydı.

KUYAŞ Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Genel Müdürü Sn. M. Koray ERENTÜRK, 11 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen Bina ve Tesis Yönetimi Fuar'ında konuşmacı, moderatör ve akademik kimliği ile görev aldı. Fuar yönetimi değerli katılımından dolayı Erentürk 'e teşekkür ederek, plaket takdim etti.

KUYAŞ Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Genel Müdürü Sn. M. Koray Erentürk'ün “Geçmişten Günümüze Tesis Yönetimi” başlıklı röportajı Demos Fuarcılık tarafından fuara özel hazırlanan gazetede yayınladı.

Baharyaka Eyüpsultan Maketi Satış Ofisimize Geldi.

Eyüpsultan'ın kalbinde, yeni belediye binasının tam karşısında gerçekleştireceğimiz Baharyaka Eyüpsultan projemizin maketi satış ofisimize geldi. Ön Talep satışlarını gerçekleştirdiğimiz projemizde müşterilerimiz satış ofisimize gelerek projeye ait görselleri ilk defa görebilme ve maket üzerinden dairelerini seçebilme şansına sahip oluyorlar.

“Türkiye İçin Kazanç Vakti” Kampanyasında Yer Aldık.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan konut satışı kampanyası “Türkiye İçin Kazanç Vakti”ne Kuyaş olarak biz de katıldık. Eyüpsultan'da gerçekleştireceğimiz Baharyaka Eyüpsultan projemizde kampanya bitim tarihi olan 31 Ekim'e kadar %10 indirim, %10 Peşinat, 0.98 oran'la Banka ve Kefil olmadan daire sahibi olmak mümkün oldu.



2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

İç Kontrol Mekanizmaları hususunda; 2018 denetim planı doğrultusunda Bilgi İşlem, Hukuk ve Satış ve Pazarlama departmanlarının denetimi yapılmış olup, bu takvim doğrultusunda diğer departmanların denetimi devam etmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket faaliyetleri, operasyonel işlemler ve mali tablolar üzerinden belirlediği potansiyel riskleri ve mevcut risk göstergelerinin izlenmesini sağlamaktadır. Bu amaçla Komite 2018 yılı ilk 9 aylık dönemde 4 toplantı gerçekleştirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2018 yılı ilk 9 aylık dönemde 5 toplantı gerçekleştirmiştir. Komite, Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşme, TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve Mali Tablo denetim çalışmalarına bu dönemde de devam etmiştir.

3. Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar ile Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirketin Kar veya Zarar Payı (%)
KUYAŞ BÜYÜKARTI AKALIN ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	75
KUYAŞ BÜYÜKARTI ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	40.000	TL	80	70
KUYAŞ BÜYÜKARTI DEMET ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	85
KUYAŞ BÜYÜKARTI İYİSON ÇİMEN ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	85
KUYAŞ EK GRUP ÇINAR ADI ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	27.500	TL	55	55
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM A.Ş.	GAYRİMENKUL TESİSİ YÖNETİMİ	500.000	500.000	TL	100	100
* KUYAŞ BÜYÜKARTI İNŞAAT VE YATIRIM A.Ş.	İKAMET AMAÇLI KONUTLARIN İNŞAAT YAPIMI	500.000	270.000	TL	54	54



*Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.' nin ortaklarından, Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski ismi ile Büyükkartı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.) %36 hissesinin %6' sını Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ve %30' unu EK Group İnşaat Anonim Şirketi' ne devir etmiştir.

KUYAŞ hisse oranının değişmediği devir işlemleri 21.05.2018 itibariyle tamamlanmış olup, ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir.

KUYAŞ BÜYÜKKARTI İNŞAAT VE YATIRIM A.Ş. ORTAKLIK ORANLARI

- KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	%54
- EK GROUP İNŞAAT A.Ş.	%30
- BURKER TEKSTİL İNŞAAT PAZARLAMA VE TİC. LTD.ŞTİ.	%16

4. Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

28.03.2018 tarihinde 2017 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 11.04.2018 tarihinde tescil, 17.04.2018 tarih ve 9560 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 28.03.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

Dönem içinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

5. Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Bilgiler

Yönetim Kurulu'muzun 05.03.2018 tarihinde yapılan toplantısı ile revize edilen ve 29.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklarımız tarafından onaylanan Bağış ve Yardımlar Politikamız çerçevesinde;

Şirketimiz bağışçı olarak Bahçelievler ilçesinde mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmaz üzerine 24 derslikli bir Anadolu İmam Hatip Lisesi Binası yapımı konusunda 2018/5 nolu protokol ile Bahçelievler Belediye Başkanlığı ve İstanbul Valiliği - İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nce imza altına alınmıştır.

6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

İlgili dönemde Kayıtlı Sermaye Tavanı geçerlilik süresi ile ilgili SPK tarafından onaylanan Ana Sözleşmenin 6. Maddesinin yeni tadilat metni 28.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Ana sözleşme tadilat metni 11.04.2018 tarihinde tescil, 17.04.2018 tarih ve 9560 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur.

Ana sözleşmenin son hali 17.04.2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.



E. Finansal Durum

VUK ve TFRS Mali Tablolara Göre Finansal Durum Değerlendirme

A- Vergi Usul Kanununa Göre Solo Hazırlanmış Mali Tablolara Göre;

(Şirketin 21.07.2015,29.07.2015 ve 28.06.2016 tarihlerinde kurduğu Göztepe Hatipoğlu, Kalamış Akalın, Demet ve İyison- Çimen Adi Ortaklıkları Mali Verilerini içermemektedir)

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Şirket 30.09.2018 dönemini 633.103,96 TL Zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 181.113.943,24 TL olup karşılığında 40.582.865,87 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 23.274.853,07 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 1.478.984,27 TL tutarında amortisman ayrılmıştır. Sabit kıymetlerden arsa statüsünde olanlar için amortisman ayrılmamıştır.

b) VUK'a göre geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	30.09.2017	30.09.2018
Net Satışlar	20.083.932,60 TL	28.735.383,90 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	4,14	2,07
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,20	0,12

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	0,45	0,680
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	44.807.034,92 TL	42.086.379,80 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	800,00	529,41



Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif)	0,80	0,78
(Kaldıraç Oranının % 50'nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)		
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri	----	0,91
(Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)		
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar	0,24	0,29
(Finansman Oranının > 1 olması istenir)		
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	-----	-----
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,20	0,22

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar	0,33	0,68
(Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)		
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar	----	0,42
(Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)		
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar	-----	-----
(Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)		

Finansal Durum Değerlendirme (VUK)

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında 2017 yılına göre stokların artması sebebiyle düşüş görülmektedir. Şirket Borsa Kule inşaatı ve Eyüp bahariye kentsel dönüşüm projesi içerisinde inşaatına başlamış olmakla birlikte, faaliyeti ile ilgili yıl içerisinde de likiditesini satışlarla artıracabileceğini düşünmektedir. Şirket piyasalarda doğabilecek bir krizde ya da satışlarında doğabilecek bir sıkıntıda dahi dönen varlıklarından kalan likit değerleriyle borç ödeyebilme kapasitesine sahiptir.

	2016 Yılı	31.12.2017	30.09.2018
Dönem Karı (Zararı)	1.313.766,41 TL	(6.167.487,23) TL	(633.103,96) TL
Net İşletme Sermayesi	82.593.357,48 TL	18.386.276,27 TL	48.415.433,13 TL
(Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)			



Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır. Kar dağıtım politikalarında bir değişiklik yoktur. Dağıtım yıllık faaliyet sonuçlarına göre Genel Kurul kararınca dağıtılması kararlaştırılmaktadır.

B- TFRS Çerçevesinde Hazırlanmış Mali Tablolara Göre;

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Şirket **30.09.2018** dönemini **(3.035.011) TL** Zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **244.329.389 TL** olup karşılığında **71.046.182 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **53.241.795 TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **1.584.497 TL** tutarında amortisman ayrılmıştır. Sabit kıymetlerden arsa statüsünde olanlar için amortisman ayrılmamıştır.

b) TFRS'ye göre geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	30.09.2017	30.09.2018
Net Satışlar	20.143.201,00 TL	29.039.163,00 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	1,12	0,75
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,26	0,23

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	2,35	2,74
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	8.556.457,50 TL	10.600.990,00 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	153,19	131,39



Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,67	0,71
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	0,73	0,89
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,50	0,41
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	-----	-----
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,33	0,29

Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,33	0,67
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,03	0,29
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	-----	-----

Finansal Durum Değerlendirme (TFRS)

Yukarıdaki verilerin ışığı altında likidite ve cari oranlarda geçen yılın aynı dönemine göre düşüş görülmektedir. Şirketin satış hasılatında bir önceki yıla göre artış görülmesine rağmen buna karşılık düşük maliyetli yerler nedeni ile satış karında bir önceki yıla göre artış olarak gelir tablosunda yer almıştır. Ancak alacak devir hızının yüksek olması şirketin alacak tahsilatının etkin olduğunu ortaya koymakta ve bu durumda şirketin cari ve likidite oranları düşük olsa bile borçlarını geri ödemede sorun yaşanmadığını göstermektedir. Şirketin toplam varlıklarının, gerek yabancı kaynaklardan fonlanması, gerekse kendi öz sermayesinden karşılanması hususu incelendiğinde %69 olan yabancı kaynak oranının %71 e çıktığı görülmektedir.

	2016 Yılı	2017 Yılı	30.09.2018
Dönem Karı (Zararı)	266.311 TL	(14.511.548) TL	(3.035.011) TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	35.471.030 TL	7.512.995 TL	-33.169.266 TL



Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır. Kar dağıtım politikalarında bir değişiklik yoktur. Dağıtım yıllık faaliyet sonuçlarına göre Genel Kurul kararınca dağıtılması kararlaştırılmaktadır.

2. Kar Dağıtım Politikası Ve Kar Payı Dağıtımı

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır.

Buna göre Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makro ekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri göz önünde bulundurularak belirlenir.

Karın dağıtımında, pay sahiplerinin beklentileri ile şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve Genel Kurul tarafından kararlaştırılan dağıtımın, yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Bu bilgiler KAP' da ve Şirketimiz web sitesinde kamuya duyurulur.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.



Kar Dağıtımı

28 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

“2017 yılı faaliyet döneminde zarar açıklanmış olması nedeniyle 2017 yılına ait kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verildi.”

3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

İnşaat sektöründe ciro %20,9 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %7,8 arttı.

Kaynak: TÜİK

4. Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz İstanbul'da ticari ünite ve konut üretimi yaparak kendini ispatlamış 30 yıllık bir firmadır. %100 halka açık şirket olmamız nedeni ile yatırım kararlarımız, çok miktardaki talepler arasından farklı alternatif düşüncelere göre hazırlanmış değerlendirme raporları ve titiz analizler sonucu verilmektedir.

Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASI" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Kasım 2017 kesin kabulü yapılarak teslim edilmiştir.

Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ile Şirketimize ait aynı arsa içinde Borsa Kule binasının kaba yapı işleri %60 tamamlanmıştır. 2017 yılında ticari açıdan mevcut stoklarımızın dışında Kentsel Dönüşüm projelerimizden Eyüp Sultan Bahariye Sitesinin çalışmaları devam etmektedir. Şirketimiz inşaat faaliyetlerinde ticari alanlarda üretmiş olduğu üniteler ile ispatlamış olup, konut üretiminde de İstanbul'un gözde semtlerinden Kalamış, Bağdat Caddesi ve Cadde bostan gibi bölgelerde 2015'de başlayan 3 adet konut projemizin inşaatı tamamlanmış olup, daire teslimleri yapılmaya başlanmıştır.

Şirket hedeflerimizde ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye'nin en bilinir 10 gayrimenkul geliştirme firmasından birisi olmak üzere büyümeyi planlıyor ve yönetiyoruz.

Devamlı gelişen ve büyüyen şirketimiz, sektöre saygınlık ve kalite katma misyonunu, ortaklarının hak ve hukuklarını da gözeterek kararlı bir şekilde yürütmektedir.

2018 ve izleyen yıllarda kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefimizdir.



F. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan ve bu Komitenin görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlarda çalışmalarını sürdürmektedir.

Kurumumuz, riskleri Finansal olan riskler ve finansal olmayan riskler olmak üzere aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

Finansal Risklerimiz ; Sermaye yeterlilik riski, faiz oranı riski, fiyat riski, kur riski, banka ve kredi riski, likidite riski.

Finansal Olmayan Risklerimiz ; İtibar riski , hile ve dolandırıcılık riski , politik risk, Borsa ve SPK riski, sektör riski, operasyonel risk.

İçinde bulunduğumuz dönemde kur riski, likidite riski ve faiz oranı riski özellikle takip edilmektedir.

Yönetim Kurulu, Şirketin karşı karşıya olduğu tüm risk konularında ilgili Komitenin tavsiye kararları ışığında gerekli tedbirleri almaktadır. Bu kapsamda, şirketin oransal analizleri yapılarak önlemler alınmakta, faaliyet oranları ve karlılık oranları analiz edilerek politikalar oluşturulmaktadır.

Operasyonel riskleri kontrol etmek amacı ile iç denetim raporu bulguları analiz edilmekte ve azaltıcı önlemler alınmaktadır. Operasyonel riskler incelenerek iyileşme düzeyleri takip edilmektedir. Şirket içinde risk haritaları vasıtası ile birimler denetlenmektedir.

G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2017 yılı Faaliyet Raporu'nda açıkladığımız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde de uyulmuştur.

Söz konusu ilkelerin uygulanmasına, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite çalışmaları çerçevesinde devam edilmektedir.