

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

(01.01.2021 - 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ)

2021 YILI ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

KUYAŞ



İÇİNDEKİLER

A- Genel Bilgiler

- 1) Faaliyet Raporu Dönemi
- 2) Ortaklıkla İlgili Bilgiler
- 3) Ortaklık Yapısı ve Sermaye Dağılımı
- 4) Yönetim Kurulu, Komitelerimiz, Üst Yönetim, Yatırımcı İlişkileri, 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) Yatırımlarımız
- 2) Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar ile Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler
- 3) İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri
- 4) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/ Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 5) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar
- 6) Ana Sözleşme Değişiklikleri

E- Finansal Durum

- 1) VUK ve UFRS Ye Göre Değerlendirme
- 2) Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtımına İlişkin Bilgiler
- 3) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Bilgisi
- 4) KUYAS'ın Sektör İçindeki Yeri

F- Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi



A. GENEL BİLGİLER

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2021** ile **30.09.2021** dönemini kapsamaktadır.

2. Ortaklıkla İlgili Bilgiler

Ortaklığın Unvanı	: KUYAŞ YATIRIM A.Ş
Kuruluş Tarihi	: 19.10.2005
Ticaret Sicil No	: 568143
Mersis No	: 0601041781700016
Vergi Dairesi	: BAKIRKÖY
Vergi Sicil No	: 601 041 7817
Merkez Adresi	: Yeşilköy Mahallesi Serbesti Caddesi No:11/1 Bakırköy / İstanbul
Şube Adresi	: Yukarı Dikmen Mah. 666 Cad. Konteyner İşyeri Blok No:9/1 Çankaya/Ankara
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:	500.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye:	100.000.000 TL

Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı tarih itibariyle ; Şirket sermayesi 100.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir. En son genel kurul pay sahipleri listesine göre 13.000'den fazla ortak bulunmaktadır. BİST'e 1 TL nominal değerle 100.000.000 adet hisse kote olmuş olup, son durum itibariyle kaydileştirilen hisse oranı %99,68'dir. Şirketimiz %100 halka açık olup, imtiyazlı pay bulunmamaktadır.



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

PAY SAHİPLERİ	PAY TUTARI (TL).	PAY ORANI (%)
Kaydileşen	99.797.740	99
Kaydileşmeyen	202,260	1
Toplamlar	100.000.000	100

4. Yönetim Kurulu, Komitelerimiz, Üst Yönetim, Yatırımcı İlişkileri, Personel Bilgileri ve Organizasyon şeması

A-Faaliyet Dönemi içerisinde Yönetim Kurulumuzdaki Değişimler

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>Seçildiği Genel Kurul veya Yönetim Kurulu Tarihi</u>	<u>Görev Süresi</u>
Nazım Özdemir	Yönetim Kurulu Başkanı	5.08.2021	5.08.2022
Evren Sarıçiçek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	5.08.2021	5.08.2022
Bünyamin Samet Özşahin	Yönetim Kurulu Üyesi	5.08.2021	5.08.2022
Ekrem Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	5.08.2021	5.08.2022
Deniz Uçankale	Yönetim Kurulu Üyesi	5.08.2021	5.08.2022
Ferudun Çavuşer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.09.2021	5.08.2022
Alperen Odabaşı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.09.2021	5.08.2022

Yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine ve görev dağılımına Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu Özgeçmişleri

Nazım Özdemir (Yönetim Kurulu Başkanı)

1983-1987 kuleli askeri lisesi, 1987-1991 kara harp okulu inşaat bölümü bitirdi. 1991-1992 İstihkam Okulu Namlıdere'de Savunma Sistemleri ihtisası yaptı. 1992-2008 yılları arasında Nato da dahil olmak üzere bir çok üst düzey görev aldı. 2008 yılında binbaşılıktan kendi isteği ile ayrılarak özel sektöre geçti. Savunma sanayine yönelik özel hizmetler yaptı ve sektöre yönelik yatırımları devam ediyor. İnşaat sektöründe yatırımları var ve devam ediyor.

Evren Sarıçiçek (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)

2001 yılında Denizli Pamukkale Üniversitesini derece ile bitirdi. Mezun olunca Ankara'da yapı denetim firması kurdu. Ortak olarak daha sonra mimari proje firması kurdu. Ankara'da bir çok özel proje çizdi. Ankara'da bir çok özel kamu binasını tasarladı ve yaptı. Şu an özel sektörde inşaat faaliyetlerine devam etmekte. Tbm iç tasarım ve mobilya işleri, Başbakanlık binası, Ankara Valiliği, Yozgat Valiliği, Elazığ Valiliği, Cumhurbaşkanlığı Külliyesi de özel işler yaptığı işlerden bazıları.

Halen Ankara Ticaret Odası meclis üyesi görevi devam etmekte.



Bünyamin Samet Özşahin (Yönetim Kurulu Üyesi)

1992 tarihinde Kastamonu’da doğdu. Orta ve Lise öğrenimini Yozgat’ta tamamladı. 2011 yılında girmiş olduğu Ankara Çankaya üniversitesi Hukuk fakültesinden 2015 yılında mezun oldu. 2015 yılından itibaren kurucusu olduğu hukuk bürosunda idari yargı ve vergi hukuku üzerine çalışmalarına devam etmekte. Aynı zamanda Kuyas Yatırım A.Ş’ de yönetim kurulu üyeliği yapmakta. Evli ve 1 çocuğu bulunmaktadır.

Alperen Odabaşı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1992 yılında Eskişehir doğumludur. Lise eğitimini Ankara Ayrancı Anadolu Lisesinde tamamlamıştır. Lisans eğitimini ise Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlayarak 2017 yılında İstanbul Aydın Üniversitesinde başladığı Özel Hukuk alanındaki yüksek lisans programına devam etmektedir. 2016 yılından beri İstanbul Gayrettepe semtinde kendi Hukuk Bürosunda Serbest Avukatlık yapmaktadır. Hukuk bürosunda birçok şirkete danışmanlık vermekte olup, avukatlık mesleğinin yanı sıra; halen Türkiye Taekwondo Federasyonu Disiplin Kurulu Üyeliği, Türk Hukuk Enstitüsü İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu Üyeliği ve Eskişehirspor Asbaşkanlığı görevlerini yürütmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme ve Ücret Komitesi Dahil)

Başkan	Ferudun Çavuşer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Üye	Alperen Odabaşı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Üye	Mustafa Özyeşil	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptama Komitesi

Başkan	Ferudun Çavuşer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Üye	Alperen Odabaşı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi

Başkan	Alperen Odabaşı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Üye	Ferudun Çavuşer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

01.01.2021-30.09.2021 döneminde – üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 1.867.548 TL’dir.

C- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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 çalışmalarına devam edilmektedir.



D. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

1) Yatırımlarımız

Şirketimiz, Yönetim Kurulunun onayı ve ihale komisyonu gözetiminde yapılan ihale sonucunda; BorsaKule Projesi(B) Blok ince işler ve kalan imalatların tamamlanması (mimari, mekanik, elektrik ve cephe kaplama) ihalesi sonuçlandırılmıştır.

İhale değerlendirme sonucu en uygun teklif sahibi yüklenici firma ile 19.04.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

İhale sürecinin tamamlanması ile birlikte BorsaKule'nin bağımsız bölümleri satışa sunulmuştur. Borsakule ince işler tamamlama süreci devam etmektedir.

a- Tamamlanmış Projelerimiz

İ.V.P. Ofis Plazalar:

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 %7'lik kısmın satışları devam etmektedir.

İ.V.P. Merkez Plazalar:

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, iskânları alınmış ve oluşturulan Kat Malikleri Yönetimine devredilmiştir.

Kuyumcukent Yerleşkesi:

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 iskânları 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.

b-Satış ve İnşaat Aşamasındaki Projelerimiz

Borsa İstanbul Ve Borsa Kule

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. 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 iskânı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait geçici kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır. 22.02.2019 tarihinde kat mülkiyet tapusu Borsa İstanbul A.Ş.'ye teslim edilmiştir. İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının 31.03.2019 tarihinde %40 seviyesinde olan kaba inşaatının 30.08.2019 itibarıyla % 100'ü tamamlanmıştır. Şirketimize ait 93 bağımsız bölüme ilişkin kat irtifak tapuları düzenlenmiş olup, projenin ince iş, mekanik elektrik ihalesine çıkılıp, Yönetim Kurulunun onayı ve ihale komisyonu gözetiminde yapılan ihale sonucunda; BorsaKule Projesi(B) Blok ince işler ve kalan imalatların tamamlanması (mimari, mekanik, elektrik ve cephe kaplama) ihalesi sonuçlandırılmıştır. İhale değerlendirme sonucu en uygun teklif sahibi yüklenici firma ile 19.04.2021 tarihinde sözleşme



imzalanmıştır. İhale sürecinin tamamlanması ile birlikte BorsaKule'nin bağımsız bölümleri satışa sunulmuştur. Borsakule projesi kalan imalatların tamamlanması süreci devam etmektedir.

Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi

Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m² inşaat alanında, 76 adet daireden oluşmaktadır. Faaliyet raporumuz tarihi itibarıyla inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerden 4 adedi satışa konudur.

Akalın Apartmanı Kalamış Projesi

Söz konusu inşaat projesi toplam 5.432 m² inşaat alanında gerçekleştirilmiş 26 adet daireden oluşmaktadır. Faaliyet raporumuz tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin 2 adedi satışa konudur.

Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 5 adet konuttan oluşmaktadır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup 3 adet daire satışa konudur.

c-Gelecekte Planlanan Projelerimiz

İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Kuyumcukentte bulunan, 1542 ada 7 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel ve 10359 parsel 5 adet arsa gayrimenkulleri 24.07.2019 tarihi itibarıyla tevhit edilmiş (birleştirilmiş) olup 1542 ada 42 parsel olarak 8.204 m² yüzölçümlü tek tapu halinde, inşaat yapılabilir duruma getirilmiştir. Söz konusu yasal durum ile birlikte bu arsamız üzerinde muhtelif opsiyonlarda ve gelecek projeksiyonlarıyla en verimli yatırımın yapılabilmesi için araştırma çalışmalarımız, pay sahiplerimizin menfaatleri doğrultusunda en isabetli projelere yatırım yapılması anlamında hızlanarak devam etmektedir.



2- Bağlı Ortaklıklar ve Finansal Duran Varlıklar

Ticaret Unvanı	Faaliyeti	Sermayesi	Sermaye Payımız	Sermaye Payımız %
Bağlı Ortaklıklar				
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim AŞ.*	Site Yönetimi	500.000 TL	500.000 TL	100%
İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler				
Kuyaş- Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	100%
Kuyaş – Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	100%

*Bu işletmemizden beklenen ticari faydanın sağlanamaması nedeniyle bundan sonraki süreçte gayri faal olarak devam edilmesi kararı alınmıştır. Sektörel gelişmelere göre gelecekte durum değerlendirilecektir.

**Planlanan projenin uygulamaya geçmemesi nedeniyle tasfiye sürecindedir.

3-İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite, bu dönemde de çalışmalarına devam etmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket faaliyetleri, operasyonel işlemler ve mali tablolar üzerinden belirlediği potansiyel riskleri ve mevcut risk göstergelerinin izlenmesini sağlamaktadır. Bu amaçla Komite 2021 yılında 1 toplantı gerçekleştirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2021 yılında 2 toplantı gerçekleştirmiştir. Komite, Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşme, TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve Mali Tablo denetim çalışmalarına bu dönemde de devam etmiştir.

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

Hesap Dönemi içerisinde olağan Genel kurul Toplantısı 11.03.2021 ve 02.04.2021 tarihli genel kurul toplantısı, gerekli toplantı nisabı olan %25 oranında payı temsilen pay sahibi katılımı olmaması ve toplantı tehir tutanağındaki, toplantının gerçekleşmemesi nedeniyle ertelenme kararı dikkate alınarak 05.08.2021 tarihinde nisap aranmaksızın gerçekleşmiştir.

5-Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar

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 dönem içinde gerçekleşen Bağış ve Yardım bulunmamaktadır.

6-Ana Sözleşme Değişiklikleri

01.01.2021-30.09.2021 tarihleri arasında ana sözleşme değişikliği bulunmamakta olup, 05.08.2021 tarihli genel kurul toplantısında KAP'ta açıklaması yapılan ana sözleşme değişiklikleri ve unvan değişikliği yapılmıştır.



E-FİNANSAL DURUM DEĞERLENDİRMESİ

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

Şirket **01.01.2021-30.09.2021** dönemini **2.936.310.-TL** kâr ile kapatmıştır. Aktif toplamı **312.790.019.-TL** olup karşılığında **174.681.679.-TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem içerisinde **5.591.112.-TL** “finansman giderleri” oluşmuş olup, ilerleyen dönemlerde azalacağı öngörülmüştür. Şirketimiz bedelli sermaye artışı yöntemi sermayesini güçlendirmiş ve toplanan net fon ile banka borçlarının azaltılması yoluna gidilmiştir.

Aşağıda özet finansal tablolar ve bu veriler üzerinden hesaplanmış olan oranlara yer verilmektedir;

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
VARLIKLAR			
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 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2021 – 30.09.2021) Ara Dönem Faaliyet Raporu



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			
Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	2.238.364	1.703.814
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			
Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	6.666.498	4.997.780
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			
Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	23	(177.757)	(164.089)
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 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2021 – 30.09.2021) Ara Dönem Faaliyet Raporu



**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.)

		<i>İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2021</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2021</i>	<i>İncelemeden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2020</i>
	Dipnot Referansları				
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.



Likidite Oranları

	30 09 2021	31 12 2020
CARİ ORAN	119%	189%
Asit Test Oranı	100%	151%

Finansal Durum Oranları

	30 09 2021	31 12 2020
Kaldıraç Oranı	32%	33%
Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı	50%	51%
Finansman Oranı	126%	159%

1) Kâr Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtımına İlişkin Bilgiler

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

Şirketimizin 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 gözönünde 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.” şeklindedir.

05/08/2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı müzakereleri sonucu her ne kadar 2020 yılında kar elde edilmiş olsa da geçmiş yıllar zararlarından dolayı kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin Yönetim Kurulunda “2020 yılı faaliyetleri sonucu yasal kayıtlarımıza göre 1.255.251.-TL kâr, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun tablolarda ise konsolide 9.877.822.-TL kâr olmasına rağmen 27.127.339.-TL geçmiş yıl zararları olması sebebi ile (yasal kayıtlarımıza göre geçmiş yıl zararları 35.056.051.-TL) kâr dağıtımı yapılmamasına ve bu kararımızın Genel Kurul'un onayına sunulmasına” karar verilmiş olup ilgili bilgi KAP' ta pay sahiplerimizle paylaşılmıştır.



İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

2020, küresel büyüme endişeleri ve ticaret savaşlarının gölgesinde son bulmuştur. Küresel ekonomideki durgunluk inşaat sektöründe aşağı yönlü baskı yaratmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisinin lokomotifi olan sektör, büyüme potansiyelini korumakta ancak ekonomik ve siyasi risklere karşı hassasiyetini korumaya devam etmektedir.

Gelecekteki görünüme bakıldığında, sektör uzun vadede hemen hemen tüm alanlarda yüksek potansiyelini korumaktadır. Kısa vadeli kırılğanlıkların kamu desteğiyle aşılma gayreti var ancak kalıcı bir toparlanmadan bahsedebilmek için finansal piyasalarda istikrarın ve güven endekslerindeki ivmelenmenin görülmesi gerekmektedir.

İnşaat Ciro Endeksi

İnşaat sektöründe ciro endeksinin 12 Kasım 2021 tarihinde yayınlanan verilere göre yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021 itibari ile %3 artış göstermiştir. Toplam ciro detaylarına bakıldığında inşaat ciro endeksi yıllık olarak %35,9 artmıştır.

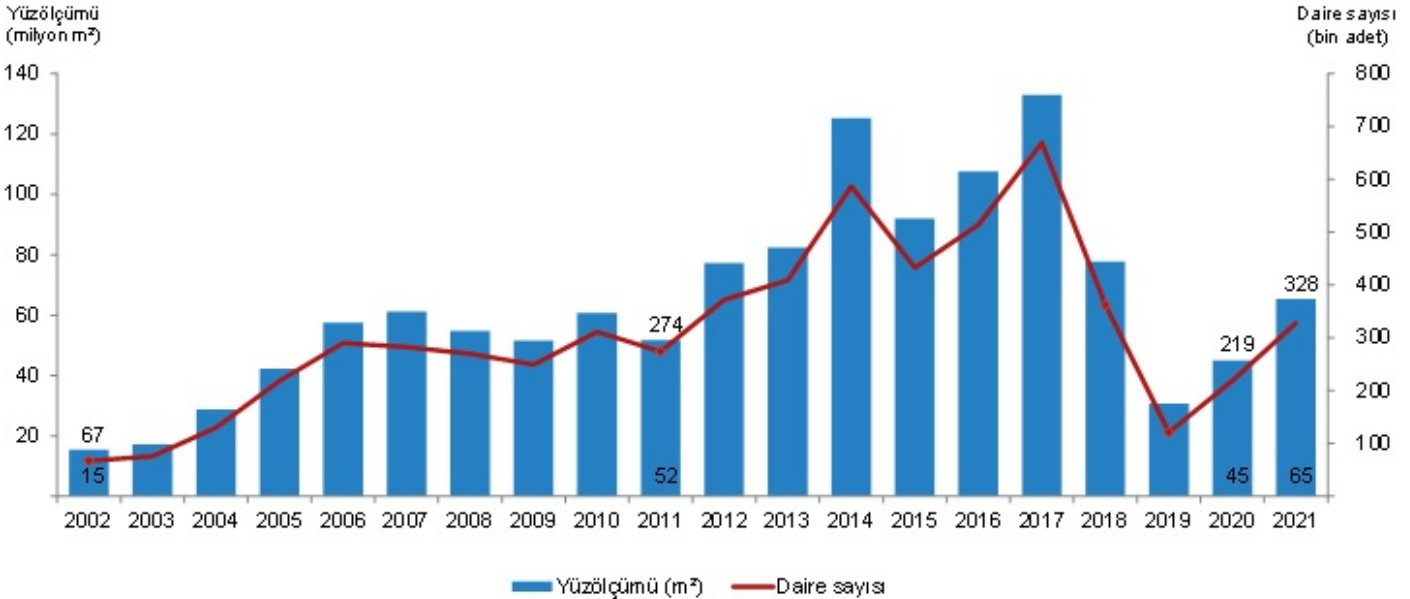
İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 92,4 iken, Eylül ayında %0,7 oranında azalarak 91,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,04 artarak 83,1 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,3 azalarak 100,5 değerini aldı.

Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı %49,8 arttı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk üç ayında toplam yüzölçümü 33,2 milyon m² iken; bunun 19,5 milyon m²'si konut, 7,5 milyon m²'si konut dışı ve 6,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2021 – 30.09.2021) Ara Dönem Faaliyet Raporu



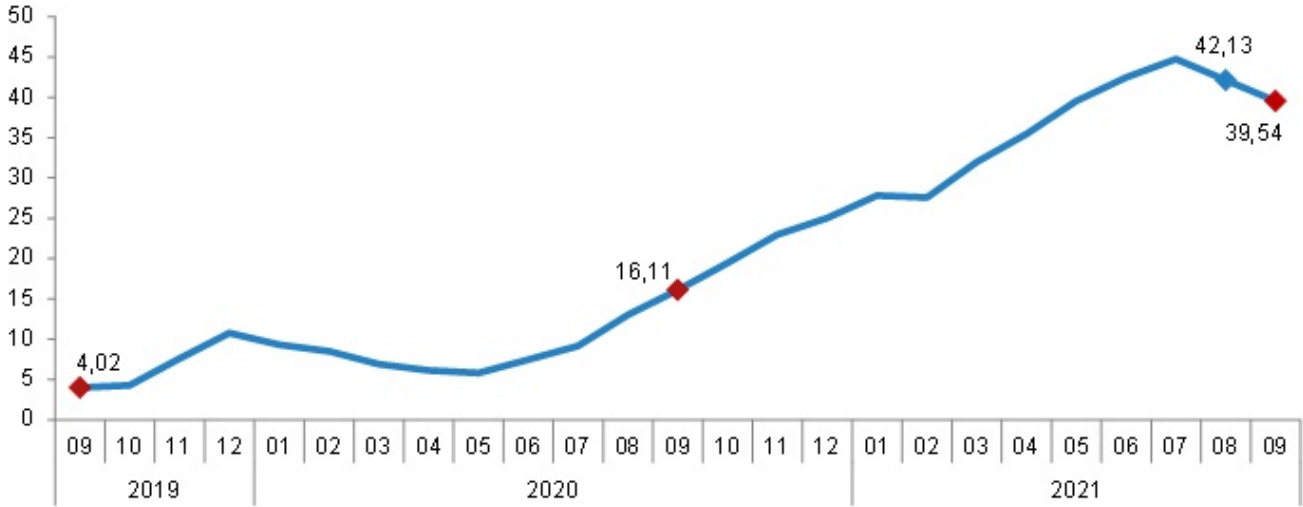
	2021	2020 ^(r)	2019 ^(r)	Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	63 401	33 653	22 611	88,4	48,8
Yüzölçümü (m ²)	65 388 622	44 988 778	30 803 810	45,3	46,0
Değer (TL)	153 390 165 506	79 194 348 607	49 325 509 680	93,7	60,6
Daire sayısı	328 042	219 000	121 325	49,8	80,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TUIK

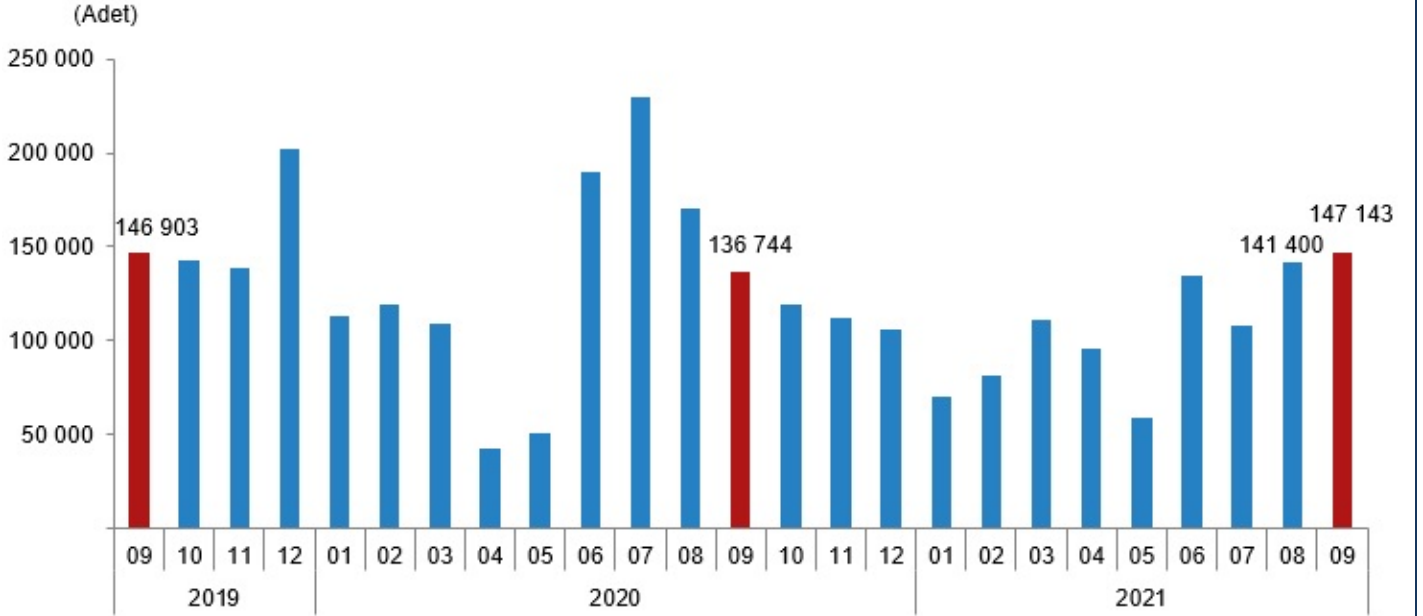
Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41 arttı; işçilik endeksi %0,18 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,44, işçilik endeksi %22,25 arttı.



Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 artarak 147 bin 143 oldu. Konut satışlarında İstanbul 28 bin 229 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14 bin 218 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 8 bin 806 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak oldu.



2) Kuyas'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. Kuyas, içinde bulunduğu ve köklerine sahip olduğu kuyumculuk sektörünün ihtiyaçlarına yönelik devam eden yatırımlarına yoğunlaşma kararı yanında gayrimenkul üretiminin dışındaki sektörlerde de yatırım imkanları araştırmaktadır.

Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "Borsa İstanbul Kıymetli Madenler Ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Kasım 2017 geçici 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 %100 tamamlanmıştır. İnce inşaat işleri için ihale süreci tamamlanmış olup, satışlar fiilen başlamıştır.

Şirketin devamlılığını tehdit eden bir durum olmadığı gibi, Şirketin sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batıklık durumu söz konusu değildir.

F- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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. Bu kapsamda Riskin Erken Saptanması Komitesinin de tespit ve uyarılarıyla birlikte Yönetim Kurulumuz şirketimizin özellikle banka/kredi riski ile faiz riskine maruz kaldığını değerlendirmiş ve gerekli önlemleri almıştır.

Şirketimiz aktif/pasif yönetimi itibarıyla kur riskine maruz olmasa da inşaat maliyetlerinin bir kısmının kur riskine konu olması nedeniyle dolaylı yoldan kur volatilesinden etkilenmektedir.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2021 – 30.09.2021) Ara Dönem Faaliyet Raporu



Şirketimiz, konut amaçlı inşaat üretimi faaliyetinden, bu alandaki konjonktürel fiyat riskinin yüksekliği nedeniyle, faiz riskini de göz önüne alarak çekilme kararı vermiştir. Bunun yanında fiyat riskine şirketimiz, içinde bulunduğumuz kuyum sektörüne yönelik ticari gayrimenkul üretimi ve satışı nedeniyle maruz kalmamaktadır.

Sermaye yeterlilik riskine, finansal giderlerimizin kontrol altına alınması politikamız nedeniyle maruz kalınmadığını değerlendiriyoruz.