

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

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

(01.01.2017- 30.09.2017 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) Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri

F- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

H- 2017 (9 Aylık) Mali Tablolar ve Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı



A. Genel Bilgiler

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2017** ile **30.09.2017** 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 %98,80'lik kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

30.09.2017 tarihi itibarıyla ;

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

Enver Çevik	8.897.825,12	32,69
Diğer	18.320.973,04	67,31
TOPLAM	27.218.798,16	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 Metiner	Başkan	30.03.2016	30.03.2019
Reşat Çalışkan	Başkan Vekili	30.03.2016	30.03.2019
Memet Tayran Demir	Murahhas Üye	30.03.2016	30.03.2019
Murat Özkök	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak Yakın	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
Caner Boyacı	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019
Osman Balcı	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019

*2016 yılında kendi isteği ile görevinden ayrılan YK üyesi yerine, Yönetim Kurulu'nun 06.03.2017 tarih ve 7 sayılı kararı ile ataması yapılan Erol KOCA'nın, 29 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ataması oy birliği ile onaylanmıştır.

Genel Kurul tutanakları 10 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş ve 14 Nisan 2017 tarih ve 9306 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.



b- Komitelerimiz ve Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Caner Boyacı	Bağımsız Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Caner Boyacı	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Bülent Balkan	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Caner Boyacı	Bağımsız Üye

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	21 Yıl

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2017 – 30.09.2017) Ara Dönem Faaliyet Raporu



Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	Üst Düzey Yönetici	14 Yıl

Satış, Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Zafer Yurtsever	İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme Bölümü	Üst Düzey Yönetici	29 Yıl

d- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde 4 birim Yöneticisi, 36 personel ve 1 stajyer mevcut olup, organizasyon şemasında norm kadro olarak belirtilmiştir.

Birim Yöneticileri	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Tahsili	Mesleki Tecrübe
Okan Cem Özel	Teknik Koordinatör	20.01.2013	İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	21 Yıl
Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	25 Yıl
Ufuk Akın	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü	09.02.2015	Trakya Üniversitesi Mimarlık	19 Yıl
Aydan Karagöz	Hukuk İşleri Müdürü	16.02.2015	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi	8 Yıl

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

	30.09.2017
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	730.265,79
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	708.067,63

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

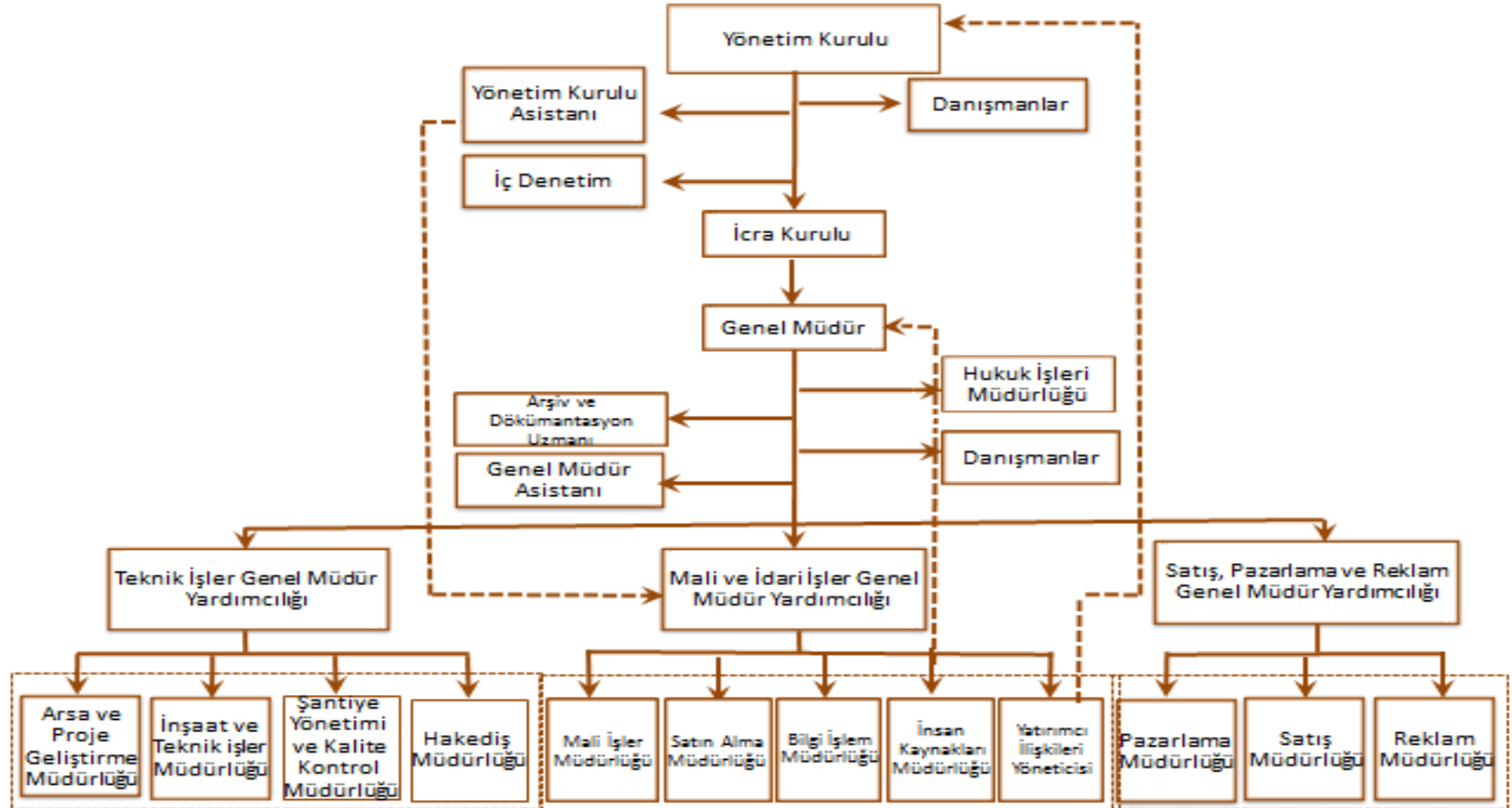
Şirketimizin 2017 yılı ilgili dönem (01.01.2017 - 30.09.2017) içinde Temsil giderleri 33.969,53 TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 5.001,09 TL olmuştur.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2017 - 30.09.2017) Ara Dönem Faaliyet Raporu



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Organizasyon Şeması-Norm Kadro Yapısı





C. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirketimizde, inşaat sektöründe yetkin mühendis kadro 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) bu dönemde alınmış olup, 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 bu dönemde İnsan Kaynakları departmanınca başlatılmıştır.

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'lik 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.



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

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 76 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 25 adet mağaza bölümü mevcuttur. İVP Ofis Plaza, İVP Merkez Plaza ve Kuyumcukent AVM'de toplamda (KDV hariç) yaklaşık 92 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 işlemlerine başlanmış ve kesin kabul tutanağının Kasım 2017 içinde alınması hedeflenmiştir.

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



Söz konusu parselle ilgili daha önce 20.10.2015 tarihinde yayınlanan izahnamemizde yer alan nazım imar planına ilişkin idari ve hukuki süreç devam etmekte olduğundan, inşaat tamamlanma programı da hukuki ve idari süreçteki gelişmelere paralel olarak belirlenecektir.

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 ruhsatı alınmış, betonarme işleri tamamlanmış olup ince işler ve cephe işleri devam etmektedir. Aralık 2017 inşaatın tamamlanması planlanmaktadır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri de başlatılmış olup, lansman aşamasında dairelerin %10'u 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 alınmış ve inşaatı başlatılmıştır.

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



Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri de başlatılmış olup, lansman aşamasında dairelerin %17'si satılmıştır.

d- Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi

(<http://www.palmiyecaddebostan.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 de devam etmektedir.

e- Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.

(<http://www.kuyasyonetim.com>)

Şirketimizin ana faaliyeti gayrimenkul geliştirmeye ilaveten, 2016 Mart Genel Kurulunda ana sözleşmede yaptığımız değişiklik ile genel kuruldan aldığımız yetki çerçevesinde "KUYUMCUKENT YÖNETİM A.Ş." adı altında bir tesis yönetimi ve işletmesi şirketini de kurduk ve faaliyete başladık. Bu şirketimiz ile kendi ürettiğimiz binaların işletmesini yapmanın yanı sıra, piyasadaki diğer markalı projelerin de işletmesini yapmayı, Türkiye'nin önümüzdeki yıllarda büyümesi beklenen tesis yönetimi pastasından büyük bir pay almayı hedefliyoruz.

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 2015 senesinde ruhsatları alınıp inşaatlarına başlanılmasından sonra, 7. parseli 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 projesi toplam 8.258 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 58 adet daire, 2 adet dükkandan oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 43 daire dışında, 17 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. İyison-Çimen Apartmanları şu anda projelendirme aşamasındadır.

* Proje m² alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

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 toplam 13.857 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 33 adet daire, 2 adet dükkandan oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 26 daire ve 2 dükkandan 7 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. İnşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenen Demet Apartmanı şu anda kat malikleri ile görüşme aşamasındadır.

* Proje m² alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.



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 toplam 51.880 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 405 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 240 daire dışında 165 adet daire Adi Ortaklık tarafından satışa sunulacaktır. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay olarak belirlenmiştir. Çınar Sitesi Projemiz şu an projelendirme aşamasındadır.

* Proje m² alanları ruhsat aşamasına kadar değişiklik gösterebilir.

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 294'ü ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.

Bahariye Sitesi Eyüp Sultan projesi, bağlı ortaklığımız olan Kuyaş Büyükkartı 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 Eyüp Sultan projesi şu anda projelendirme aşamasındadır.

*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. Halihazırda kurulmuş olan ve yeni açılacak Adi Ortaklıklarımız ve Anonim



Şirketlerimizde görev yapan ve yapacak Yönetim Kurulu üyelerimize Şirket ücret politikamız doğrultusunda ücret ve prim sistemi uygulanacaktır.

4- KUYAŞ'DAN HABERLER

Kentsel Dönüşüm Proje Toplantılarımız Gerçekleşti

KUYAŞ Gayrimenkul olarak Büyük Artı ve EK Grup ile kurduğumuz İş Ortaklığı şirketlerimizin ilgilendiği Eyüp ve Küçükçekmece bölgelerindeki kentsel dönüşüm projeleri için, kat maliklerimizin katıldığı toplantılarımız İstanbul'un önemli otellerinde gerçekleşti. 4 Ocak'ta Titanic Business'te, 29 Ocak'ta Radisson Blu Airport'ta gerçekleştirdiğimiz toplantılarda maliklerimize şirketimizin yapısı ve projeleri hakkında bilgi verirken, yeni projelerimizin tanıtımını yaparak, kendilerinin sorularını cevapladık.

22 Haziran günü Ramazan ayı vesilesiyle iftar yemeğinde yaklaşık 650 kat malikimizle bir araya geldik. Projelerimize ait görselleri, kat ve site planlarını kendileriyle paylaştık, sorularını cevapladık.

İlgilendiğimiz kentsel dönüşüm projelerine yakın lokasyonlarda açmış olduğumuz temsil ofislerimizde kat maliklerimizle buluşmalarımız periyodik olarak gerçekleşti ve halen devam ediyor.

Özel Gün Kutlamaları ve Sosyal Sorumluluk Projelerimiz

23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı'nda Caddebostan Sahili ve Büyük Kulüp'te açtığımız stantlarda çocuklarımızla birlikte bu anlamlı günü coşku ile kutlarken; tüm dini ve milli bayramlarımızın kutlamaları da sms, mail, tebrik kartı gönderilmesi ve sosyal medya paylaşımları, web sitemiz duyuruları aracılığıyla gerçekleştirildi.

Down sendromlu bireylerin, mutfak yetenekleri ve beslenme alışkanlıklarının geliştirilerek, şef olarak iş hayatına başlamaları ve topluma kazandırılmalarının amaçlandığı "Down Şefler Mesleki Eğitim ve İstihdam Projesi"ne sponsor olarak destek verdik.

4.Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi'nde Yer Aldık

Bu yıl 4.'sü düzenlenen "4. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi" 23 Şubat Perşembe günü Swisotel The Bosphorus'da 340 kişinin katılımı ile gerçekleşti. Platin sponsorluğumuzda gerçekleşen kongre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin destekleriyle "Sürdürülebilir Şehirler ve Binalar" başlığı altında düzenlendi. Şirketimizi Satış, Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcımız Sn. Zafer Yurtsever temsil etti. Zafer Yurtsever konuşması sırasında kentsel dönüşümün, ekonomimizin gelişimi için ülkemizin en büyük projelerinden biri olduğuna, şehir mimarisi ve planlaması ile sosyal ve ekonomik boyutun kentsel dönüşümde ön plana alınması gerektiğine, projelerin sosyolojik ve demografik boyutunun ele alınarak planlanmasının çok önemli olduğuna değindi. Sanayi alanlarının dönüştürülmesinin önündeki yasal engellerin bir an evvel aşılması ve kentsel dönüşümün önünü açmak için bir an önce müteahhitlik yasasının çıkartılması ve otopark ve sosyal alanlarla ilgili problemleri olan ruhsatların verilmesi gerektiğinin de altını çizdi.



ERA Gayrimenkul ile Güçlerimizi Birleştirdik

ERA Gayrimenkul ile yaptığımız iş birliği çerçevesinde, Anadolu yakasında bulunan Akalın , Hatipoğlu ve Palmiye projelerimizin satışı konusunda çözüm ortağımız Era Gayrimenkul oldu.

12. Olağan Genel Kurul Toplantımızı Yaptık

KUYAŞ Gayrimenkul olarak, 2016 yılına ait 12. Olağan Genel Kurul Toplantımızı 29 Mart 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.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Açıldı

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Mayıs ayı ortası itibariyle açılmış olup, kat maliklerinin her türlü sorularını yanıtlamak ve kendilerine yardımcı olmak üzere hizmet vermeye başlamıştır.

6. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi’nde Yer Aldık

23 Mayıs Salı günü Marriott Hotel Şişli’de şirketimiz KUYAŞ Gayrimenkul’ün ana sponsorluğunda düzenlenen 6. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi, bu yıl “Ticari ve Alternatif Gayrimenkulde Farklılık Oluşturmak” ana temasıyla düzenlendi. 3 ana oturumdan oluşan zirvenin 1. oturumunda Satış, Pazarlama ve Reklam Genel Müdür Yardımcımız Sn. Zafer Yurtsever “Ticari Gayrimenkul’de İhtiyaçlara Yönelik Farklılık Yaratmak” konulu bir konuşma gerçekleştirdi. Yurtsever konuşmasında, KUYAŞ Gayrimenkul’ün kooperatifçilikten halka açılma başarı hikayesini anlatırken, Kuyumcukent oluşumunun detaylarını aktardı; KUYAŞ Gayrimenkul’ün gelecek planları hakkında bilgi verdi. Ayrıca Türkiye’deki ticari gayrimenkulün gelecek projeksiyonuna değinen Zafer Yurtsever kendisine yöneltilen soruları cevapladı.

Eyüp Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Açıldı

İstanbul’un en köklü tarihine sahip Eyüp semtinde Kentsel Dönüşüm Temsil Ofisimiz Haziran ayı itibariyle hizmete açılmış olup, kat maliklerinin her türlü sorularını yanıtlamak ve kendilerine yardımcı olmak üzere faaliyete başlamıştır.

Kurumsal Çalışmalarımız

KUYAŞ Gayrimenkul olarak iş dünyasından haberler veren "lider" ve "yenilikçi" bir ekonomi dergisi olan “Forbes Türkiye’nin” Haziran sayısında yer aldık. Kooperatiften şirket haline gelmemizin başarı hikâyesinin yer aldığı sayıda Yönetim Kurulu Başkanımız Sait Erdal METİNER KUYAŞ’ın geçmişten günümüze gelen yolculuğunu anlatırken, yeni hedefler hakkında da bilgi verdi.



Personelimize İngilizce Eğitim Verilmeye Başlandı

Şirketimiz eğitim ve gelişim çalışmaları doğrultusunda Amerikan Kültür Derneği Dil Okulları ile İngilizce eğitimine yönelik işbirliği yapıldı. Eğitim öncesinde personelimizin seviye tespit sınavı yapılarak, personelin seviyelerine göre İngilizce eğitim verilmeye başlandı.

Satış ve Pazarlama Departmanımız Artık Wedding World Avm'de

Kuyaş Gayrimenkul olarak her geçen yıl büyüyerek devam ettiğimiz yolculuğumuza bir yenisini daha ekleyerek, bünyemizdeki Satış ve Pazarlama departmanını Wedding World AVM'ye taşıyarak, faaliyetlerimize burada devam etme kararı aldık.

22. Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi'ne Konu Olduk.

Nevşehir'de 5-7 Ekim 2017 tarihinde gerçekleşen 22.Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi'ne katılım sağladık. Aynı zamanda Kongrede, Yapı Kooperatiflerinde Kurumsallaşma Süreci: KUYAŞ örneği olarak Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin kurumsal yapısının gelişimi bir örnek olarak ele alınmış, bu örnekle KUYAŞ'ın Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere sağlamış olduğu bulgular Sayın Dr. Sezer Bozkuş Kahyaoğlu'nun sunumu ile dile getirilmiştir.

2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

2017 yılında iç denetim prosedürleri ve iç denetçi görev tanımları hazırlanmış olup, Yönetim kurulunca 15.2.2017 tarihinde kabul edilmiştir.

2017 yılı denetim planı hazırlanmış ve denetlenecek alanlara ilişkin görev tanımları iş akışları risk haritaları, eski denetim raporları taranarak kontrol soruları hazırlanmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla bölüm denetimleri devam etmektedir.

İç denetçimizin, iç denetim eğitimlerine katılımı sağlanmış ve rapor yazım teknikleri ve iç denetim teknikleri eğitimine iştirak edilmiştir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2017 yılı ilgili dönemde, 21.03.2017 ve 16.05.2017 tarihlerinde geniş kapsamlı, 30.06.2017 tarihinde Şirket Risklerinin Değerlendirilmesi şeklinde dar kapsamlı olmak üzere ilk altı aylık dönemde 3 toplantı yapmıştır. Toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Komite 22.08.2017 tarihinde 4 nolu geniş kapsamlı toplantısını yaparak 6 Aylık Mali Tablolarını değerlendirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2017 yılı ilk toplantısını 17.01.2017 tarihinde daha önce Şirket içinden ataması yapılan İç Denetçi'nin görev tanımları, prosedürleri ve İç Denetim Planı hakkında yapmıştır. Denetim Komitesi 15.02.2017 tarihinde Bağımsız Denetim Firmasının seçilmesi ve Yönetim



Kurulu'na sunulması hususunda yapmıştır. Denetimden Sorumlu Komite daha sonra 22.03.2017 ve 13.06.2017 tarihlerinde geniş kapsamlı toplantılarını yapmıştır. Denetim Komitesi 20.06.2017 tarihinde İç Denetim Faaliyetleri ve İç Denetim Raporlarının Değerlendirilmesi şeklinde dar kapsamlı olmak üzere ilgili dönemde 5 toplantı gerçekleştirmiş ve toplantı tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Komite 22.08.2017 tarihinde 6 nolu geniş kapsamlı toplantısını yaparak 2017 6 Aylık ara dönem Mali Yapı ve Finansal Faaliyetler, İç Kontrol Sistemleri ve Operasyonel Faaliyetleri değerlendirmiştir.

İlgili dönemde, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan görev tanımları ve iş süreçlerindeki gelişmeler, yine Yönetim Kurulu onayı ile güncellenmiştir.

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	300.000	TL	60	60

Şirketimiz, BÜYÜK ARTI İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya ve Sanayi ve Ticaret A.Ş. firması ile faaliyet konusu ikamet amaçlı konutların inşaat yapımı olan KUYAŞ BÜYÜKARTI İNŞAAT VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ'nin kurulum işlemlerini tamamlamış olup, 24.07.2017 tarihinde Ticaret Siciline tescilini gerçekleştirmiştir.



*01.11.2017 tarihi itibarıyla Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. nin ortaklık yapısı aşağıda şekilde güncellenerek ortaklık pay devir işlemleri tamamlanmıştır.

Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	%54
Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon ve Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%36
Burker Tekstil İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti.	%10

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

29.03.2017 tarihinde 2016 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 10.04.2017 tarihinde tescil, 14.04.2017 tarih ve 9306 sayılı TTSG’de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 29.03.2016 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

İlgili dönem içinde herhangi bir Bağış ve Yardım bulunmamaktadır.

6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

İlgili dönemde içinde ana sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

E. Finansal Durum

VUK ve TFRS Mali Tablolara Göre Finansal Durum Değerlendirme

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

(Şirketin Kuyaş Yönetim A.Ş., Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı, Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı, Kuyaş Büyükkartı İyison Çimen Adi İş Ortaklığı, Kuyaş Büyükkartı Demet İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İnşaat Yatırım A.Ş.’nin 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 30.09.2017 dönemini 8.029.307,92 TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 200.869.658,68 TL olup karşılığında 39.354.149,14 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. 16.510.361,09 TL tutarında



Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **1.251.755,63 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:

	30.09.2016	30.09.2017
Net Satışlar	17.763.728,44 TL	20.083.932,60 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	7,59	4,14
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	3,04	0,20

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	0,62	0,45
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	28.560.169,57 TL	44.807.034,92 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	580,65	800,00

Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50'nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,70	0,80
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	1,71	----
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,43	0,24
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	0,051	-----
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,30	0,20



Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,73	0,33
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,36	----
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	0,143	-----

Finansal Durum Değerlendirme (VUK)

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında 2016 yılına göre stokların artması sebebiyle ciddi bir düşüş görülmektedir. Şirket kendi arsası üzerine ve iki adet kentsel dönüşüm sistemi içerisinde inşaatına başlamış olmakla birlikte, faaliyeti ile ilgili yıl sonunda likiditesini satışlarla artırabileceği düşünmektedir. Şirket piyasalarda doğabilecek bir krizde ya da satışlarında doğabilecek bir sıkıntıda dahi dönen varlıklarından kalan likit değerleriyle borç ödeyebilme kapasitesine sahiptir. Ayrıca alacak senetlerindeki tahsilat oranının yüksek olup, alacaklarını tahsil edebilme gücü ile nakit ihtiyacını karşılamaktadır.

	2015 Yılı	31.12.2016	30.09.2017
Dönem Karı (Zararı)	2.037.837,20 TL	1.313.766,41 TL	(8.029.307,92) TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	65.506.771,66 TL	82.593.357,48 TL	79.692.052,07 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.

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 **30.09.2017** dönemini **7.975.019 TL** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **245.164.100,00 TL** olup karşılığında **81.963.914,00 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **44.486.586,00 TL** tutarında Sabit

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2017 – 30.09.2017) Ara Dönem Faaliyet Raporu



Kıymetleri olup bu kıymetler için **1.244.013,00 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:

	30.09.2016	30.09.2017
Net Satışlar	17.763.729,00 TL	20.143.201,00 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	1,89	1,12
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,69	0,26

Faaliyet Verimliliği Oranları:

Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar	129,06	2,35
Ortalama Alacaklar = D.BaşıAlacak+D.Sonu Alacak/2	137.642,50 TL	8.556.457.50 TL
Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı	2,79	153,19

Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif) (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	0,57	0,67
Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	1,11	0,73
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,75	0,50
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	0,018	-0,096
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,43	0,33



Karlılık Oranları:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	0,73	0,33
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	0,36	0,03
Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	0,01	-0,39

Finansal Durum Değerlendirme (TFRS)

Yukarıdaki verilerin ışığı altında likidite ve cari oranlarda düşüş görülmektedir. Şirketin satış hasılatında bir önceki yıla göre artış olmasına rağmen finansman maliyetlerinde konjektörel artışın maliyetlere yansımından kaynaklanmaktadır. Şirketin toplam varlıklarının, gerek yabancı kaynaklardan fonlanması, gerekse kendi öz sermayesinden karşılanması hususu incelendiğinde, yabancı kaynak oranının %67 oranında gerçekleştiği ve bir önceki yıla göre % 20 artışı görülmektedir. Geçmiş yıllarda kullanılan ödemesiz dönemli finansman kredi maliyetlerinin cari yılda ödemelerin yapılmasından kaynaklı olarak **faaliyet karı**, dönem zararı olarak tablolara yansımıştır.

	2015 Yılı	2016 Yılı	30.09.2017
Dönem Karı (Zararı)	582.381 TL	266.311 TL	(7.975.019) TL
Net İşletme Sermayesi (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)	36.384.694 TL	35.471.030 TL	11.206.467 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 bilançoda 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

25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.

Kar Dağıtımı

29 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

“TFRS uyumlu Mali tablolarda yer alan 2016 yılı karı olan 266.311.-TL'den 61.701,70 TL birinci tertip yasal yedek ayrılmasına, dönem karından 10.230,47 TL nakit kar dağıtımı yapılmasına kalan 194.378,84 TL'nin Olağan Üstü Yedeklerde şirket bünyesinde tutulmasına, ayrıca geçmiş yıl karlarında 1.139.769,53 TL olmak üzere toplamda 1.150.000.-TL nakit kar dağıtımın 31.05.2017 tarihinde yapılması oy birliği ile karar verilmiştir.”

3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

İnsanların daha kaliteli, sosyal yaşam alanlarına haiz, genel giderleri mümkün olduğunca az, depreme dayanıklı nitelikli ve akıllı yapılara yönelmesi, piyasadaki yoğun rekabeti fırsat olarak görüp yaralanabilmesi sektöre renk ve ivme getirmiştir.



İnşaat Sektörü Ciro ve Üretim Endeksi Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında arttı. İnşaat sektörü güven endeksi Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 85,8 iken, Nisan ayında %0,2 oranında azalarak 85,7 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; “alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyini” mevsim normalinin üzerinde değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde “toplam çalışan sayısında” artış bekleyen girişim yöneticisi sayısının azalmasından kaynaklandı.

Yapı ruhsatları ve kullanım izin belgeleri Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %5,5, yüzölçümü %7,3, değeri %15,4, daire sayısı %10,6 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 202,3 milyon m2 iken; bunun 112,8 milyon m2 'si konut, 48,2 milyon m2 'si konut dışı ve 41,3 milyon m2 'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 150,9 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,5 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 169,9 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 29,0 milyon m2 ile devlet sektörü ve 3,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 986 bin 119 dairenin 908 bin 687'si özel sektör, 64 bin 604'ü devlet sektörü ve 12 bin 828'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 38,9 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 17,7 milyon m2 ile Ankara, 9,2 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 213 bin 526 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 67 bin 514 adet ile Ankara ve 50 bin 367 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Bayburt oldu.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,2 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,3 oranında arttı.

Kaynak: TÜİK



4. Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz Türkiye’de inşaat sektörünün kalbi kabul edilen İstanbul’da, değerli bir coğrafyada ve önemli konumda yer almaktadır. Şirketimiz üstlendiği inşaat projelerindeki başarısı ve güvenilirliği ile gündemdedir. Kuyumcuların mesleki dayanışması sonucu yaratılan Kuyumcukent Kompleksi kuyum sektörüne kattığı değerdir.

Şirketimiz İstanbul’da ve diğer illerde Kentsel Dönüşüm proje teklifleri almakta ve ticari hedeflerine uygun projeleri bizzat uygulamak üzere planlama ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

%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.

İnşaatı devam eden Borsa İstanbul A.Ş.’ye satılmış olan "BORSA İSTANBUL KIYMETLİ MADENLER ve KIYMETLİ TAŞLAR PİYASASI BİNASI" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Mart 2016’da teslim edilmiştir. Şirketimize ait Borsa Kule binası inşaatının kaba yapı işleri % 60 tamamlanmıştır.

2016 yılı ticari açıdan mevcut stoklarımızın dışında yeni projelerin araştırıldığı, özellikle Kentsel Dönüşüm projelerinin takip edildiği bir yıl olmuştur. 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 devam etmektedir. Akalın projemizin inşaatı bitmiş olup iskan işlemleri başlatılmıştır. Hatipoğlu projemizin kaba yapı işlemleri bitmiş olup cephe ve ince işleri devam etmektedir, Aralık 2017’de tamamlanacaktır, Palmiye projemizin inşaatı bitmiş olup iskan işlemleri başlatılmıştır.

Gerek yukarıda belirtilen bölgede, gerekse Zeytinburnu, Eyüp, Küçükçekmece, Beşiktaş ve Bahçelievler gibi İstanbul’un gelişmekte olan diğer müstesna semtlerinde ön görüşmeleri tamamlanmış, kesin sözleşme imzalama görüşmeleri devam etmekte olan projelerimiz bulunmaktadır. Bu projelerin durumunu da imzaları müteakip duyurulacaktır.

2016 senesinde detaylı 259 proje önerisine çalışılmıştır. 2017 senesi içerisinde bunlardan en karlı olan 2 proje ile ön anlaşma imzalanması aşamasına gelinmiştir.

Ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye’nin en bilinir 10 gayrimenkul firmasından birisi olmak hedefimiz doğrultusunda büyümemizi planlıyor ve yönetiyoruz.

Şirketimizin ana faaliyeti gayrimenkul geliştirmeye ilaveten, 2016 Mart Genel Kurulunda ana sözleşmede yaptığımız değişiklik ile genel kuruldan aldığımız yetki çerçevesinde “ 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.

Büyüme planlarımız bunun ile de sınırlı değil. Kendi öz alanımız olan gayrimenkul geliştirmeye yakın olan alanlarda yeni şirketler kurma hedefimiz çerçevesinde “ KUYAŞ GAYRİMENKUL SATIŞ



PAZARLAMA” şirketi de kurulma aşamasında, bu şirket vasıtası ile kendi ürettiğimiz malları satma ve kiralamanın yanı sıra, diğer markalı projelerinde satış ve pazarlamasını üstlenmeyi hedefliyoruz.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm ve hissedarlarımıza vergi avantajlarının sağlanması amacıyla GYO dönüşüm hedefimiz devam etmektedir. Bu durum, önümüzdeki yıllarda sağlanacak karlardan vergi tasarrufu ve hissedarlarımıza temettü imkanlarının daha da artması anlamına gelmektedir.

2017 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.

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.

Risk Komitesince yine döviz pozisyonumuz da takip edilmekte olup, kur riskine maruz kalmamak için döviz borç ve alacaklarımızı dengeleyici uygulamalarla kur riskimiz minimize edici politikalar uygulanmaktadır.

Operasyonel riskleri kontrol etmek amacı ile iç denetim raporu bulguları analiz edilmekte ve azaltıcı önlemler alınmaktadır. Operasyonel riskler incelenerek iyileşme düzeyleri takip edilmektedir

G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2016 yılı Faaliyet Raporu’nda açıkladığımız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2017 – 30.09.2017 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.



H- 2017 (9 Aylık) Ara Dönem Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı No : 34
Tarih : 09.11.2017
Saat : 10:00
Yer : Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok Kuyumcular Sok. No:4 Kat: 11 D:325-326
Yenibosna Bahçelievler /İSTANBUL

Katılanlar : Yönetim Kurulu Başkanı; Sait Erdal METİNER
Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Reşat ÇALIŞKAN,
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi; M. Tayran DEMİR,
Yönetim Kurulu Üyeleri; Burak YAKIN, Murat ÖZKÖK; Erol KOCA, Osman BALCI, Bülent BALKAN, Caner BOYACI.

Genel Müdür: Salih SAĞINDA,
Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı: Şükrü ÖZLEYEN,
Hukuk Müşaviri; Mehmet ALACACI,
Yeminli Mali Müşavir; Mehmet YALÇIN,

Gündem : Finansal Tablolar ve Faaliyet Raporu.

Karar : Şirketin 01.01.2017 – 30.09.2017 dönemlerine ait Bağımsız Denetimden geçmemiş, Bilanço, Gelir Tablosu, Ek Finansal Tablolar ve 9 Aylık Ara Dönem Faaliyet Raporu incelenmiş ve onaylanmıştır. Ortakların ve diğer kişilerin finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaması hususunda,

Oy birliği ile karar verildi.



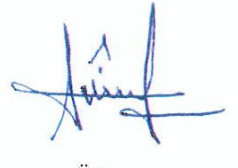
Başkan
Sait Erdal METİNER



Başkan Vekili
Reşat ÇALIŞKAN



Murahhas Üye
Memet Tayran DEMİR



Üye
Burak YAKIN



Üye
Murat ÖZKÖK



Üye
Erol KOCA



Bağımsız Üye
Osman BALCI



Bağımsız üye
Bülent BALKAN



Bağımsız Üye
Caner BOYACI