

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

(01.01.2022 - 31.03.2022 HESAP DÖNEMİ)

YÖNETİM KURULU 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) KUYAŞ'ın Sektör İçindeki Yeri

F- Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi



A. GENEL BİLGİLER

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2022** ile **31.03.2022** 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

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul veya Yönetim Kurulu Tarihi	Görev Süresi
Nazım Özdemir	Yönetim Kurulu Başkanı	5.08.2021	5.08.2022
Evren Sarıçicek	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 Narlıdere'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 Sarıçicek (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)

2001 yılında Denizli Pamukkale Üniversitesini derece ile bitirdi. Mezun olunca Ankarada 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 Kuyaş 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

01.01.2022-31.03.2022 döneminde – üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 144.637 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.

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				
KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş.*	Site Yönetimi	24.000.000 TL	24.000.000 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 2022 yılında 1 toplantı gerçekleştirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2022 yılında 1 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

Yoktur

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

01.01.2022-31.03.2022 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 **01.01.2022-31.03.2022** dönemini **41.798.414.-TL** kâr ile kapatmıştır. Aktif toplamı **405.578.796.-TL** olup karşılığında **285.061.871.-TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem içerisinde **(616.299).-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;

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 MART 2022 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 31.03.2022	Denetimden Geçmiş 31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		87.372.896	91.897.051
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.646.260	58.298.393
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	3.660	4.014.129
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	61.398.893	16.776.495
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.732.559	1.714.593
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10	19.719.545	10.220.087
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	217.067	150.323
Diğer Dönen Varlıklar	12	654.912	723.031
Duran Varlıklar		318.205.900	338.951.083
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	18.000.000	--
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	345.194	347.316
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	87.989	77.482
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar			
Stoklar	9	116.878.030	112.488.678
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	41.590.000	41.590.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	95.758.249	95.758.249
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	1.947.573	1.268.781
Maddi Duran Varlıklar	16	43.255.659	87.063.533
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	58.057	68.212
Diğer Duran Varlıklar	12	189.440	193.123
TOPLAM VARLIKLAR		405.578.796	430.848.134

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş.
(01.01.2022 - 31.03.2022) Faaliyet Raporu



KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2022 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 31.03.2022	Denetimden Geçmiş 31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		28.574.946	51.031.163
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	5.581.429	8.009.150
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	107.574	441.107
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	670.357	6.119.179
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	14.285.529	17.410.438
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	269.934	291.361
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	58.298
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	135.185	19.025
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	2.040.747	11.814.146
Ertelenmiş Gelirler	11	100.500	100.500
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	12.643	18.839
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	2.694.989	2.694.989
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	2.617.761	4.054.131
Uzun Vadeli Yükümlülükler		91.941.979	93.878.662
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	76.113.368	81.148.925
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	2.238.474	993.030
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	--	8.915
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	774.231	178.937
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	12.815.906	11.548.855
ÖZKAYNAKLAR		285.061.871	285.938.309
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		285.061.871	285.938.309
Ödenmiş Sermaye	23	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	23	(2.308.693)	(1.840.743)
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	41.194.261	79.800.272
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	23	(219.698)	(176.971)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	102.332.101	(21.405.140)
Net Dönem Karı/Zararı	23	41.798.414	127.295.405
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	--	--
TOPLAM KAYNAKLAR		405.578.796	430.848.134

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş.
(01.01.2022 - 31.03.2022) Faaliyet Raporu



KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2022	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	13.104.092	423.729
Satışların Maliyeti (-)	25	(7.247.870)	(513.286)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		5.856.222	(89.557)
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	26	(53.970)	(4.958)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(9.957.561)	(3.599.631)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	3.031.330	1.150.944
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(1.324.827)	(453.297)
FAALİYET KARI/ZARARI		(2.448.806)	(2.996.499)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	49.082.303	1.676
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	29	1.370.087	--
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(4.422)	697.785
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		47.999.162	(2.297.038)
Finansman Gelirleri	30	711.964	1.249.450
Finansman Giderleri (-)	30	(616.299)	(2.793.002)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		48.094.827	(3.840.590)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(6.296.413)	3.424.796
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	(6.296.413)	3.424.796
DÖNEM KARI/ZARARI		41.798.414	(415.794)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	(43.622.611)	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(55.489)	(6.488)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	5.029.362	1.622
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		(38.648.738)	(4.866)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		3.149.676	(420.660)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	41.798.414	(415.794)
Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	3.149.676	(420.660)
Hisse Başına Kazanç	32	0,418	(0,008)
	32		

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



Likidite Oranları

	31 03 2022	31 12 2021
CARİ ORAN	306%	180%
Asit Test Oranı	306%	180%

Finansal Durum Oranları

	31 03 2022	31 12 2021
Kaldıraç Oranı	21 %	22%
Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı	15 %	30 %
Finansman Oranı	237%	197%

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. 2021 yılı genel kurulu henüz yapılmamıştır.



Şirketimizin Yönetim Kurulunda “2022 yılı faaliyetleri sonucu yasal kayıtlarımıza göre 31.686.253,96.-TL kâr, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun tablolarda ise konsolide 41.798.414.-TL kâr olmasına rağmen (21.405.140).-TL geçmiş yıl zararları olması sebebi ile (yasal kayıtlarımıza göre geçmiş yıl zararları 4.438.098.-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

2021 yılı pandeminin de etkisiyle küresel enflasyon, küresel endişeler ve ticaret savaşlarının gölgesinde son bulmuştur. Küresel ekonomideki durgunluk inşaat sektöründe aşağı yönlü baskı yaratmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisinin lokomotifleri olan sektör, büyüme potansiyelini korumakta ancak ekonomik ve siyasi risklere karşı hassasiyetini korumaya devam etmektedir.

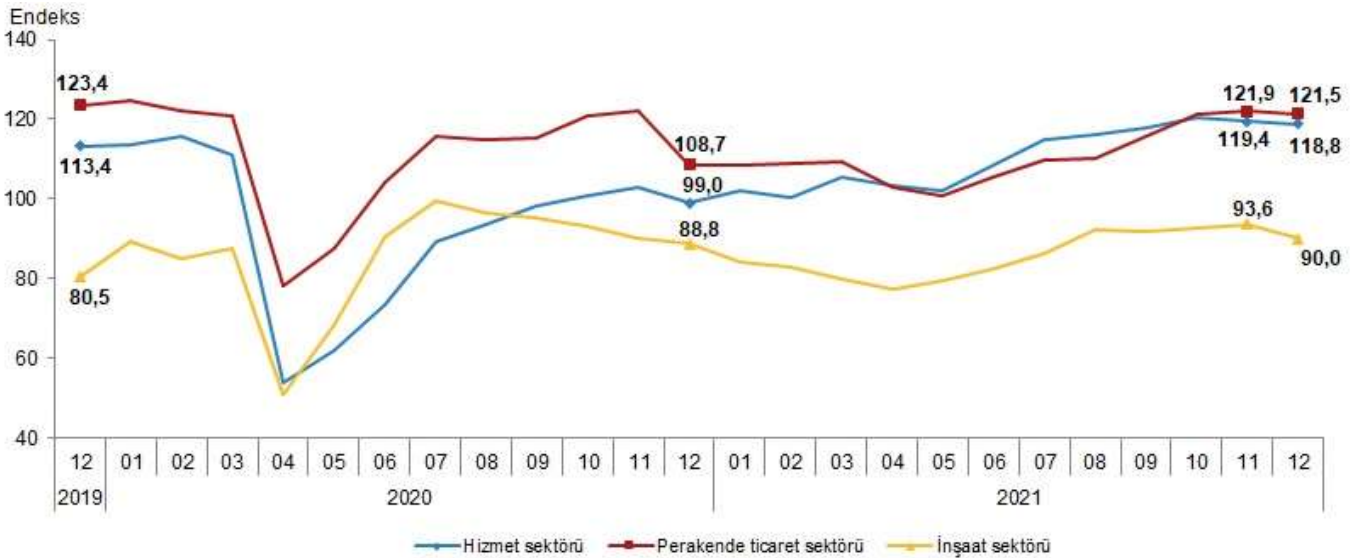
Gelecekteki görünüme bakıldığında, sektör uzun vadede hemen hemen tüm alanlarda yüksek potansiyelini korumaktadır. Kısa vadeli kırılmalıkların kamu desteğiyle aşılma gayreti var ancak kalıcı bir toparlanmadan bahsedebilmek için finansal piyasalarda istikrarın ve güven endekslerindeki ivmelenmenin görülmesi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

İnşaat Ciro Endeksi

İnşaat sektöründe ciro endeksinin 11 Şubat 2022 tarihinde yayınlanan verilere göre yıllık değişim oranları (%), Aralık 2021 itibari ile %4,6 azalış göstermiştir. Toplam ciro detaylarına bakıldığında inşaat ciro endeksi yıllık olarak %46,4 artmıştır.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Aralık ayında Kasım ayına göre inşaat sektöründe %3,9 azaldı.



KUYAŞ YATIRIM A.Ş.
(01.01.2022 - 31.03.2022) Faaliyet Raporu



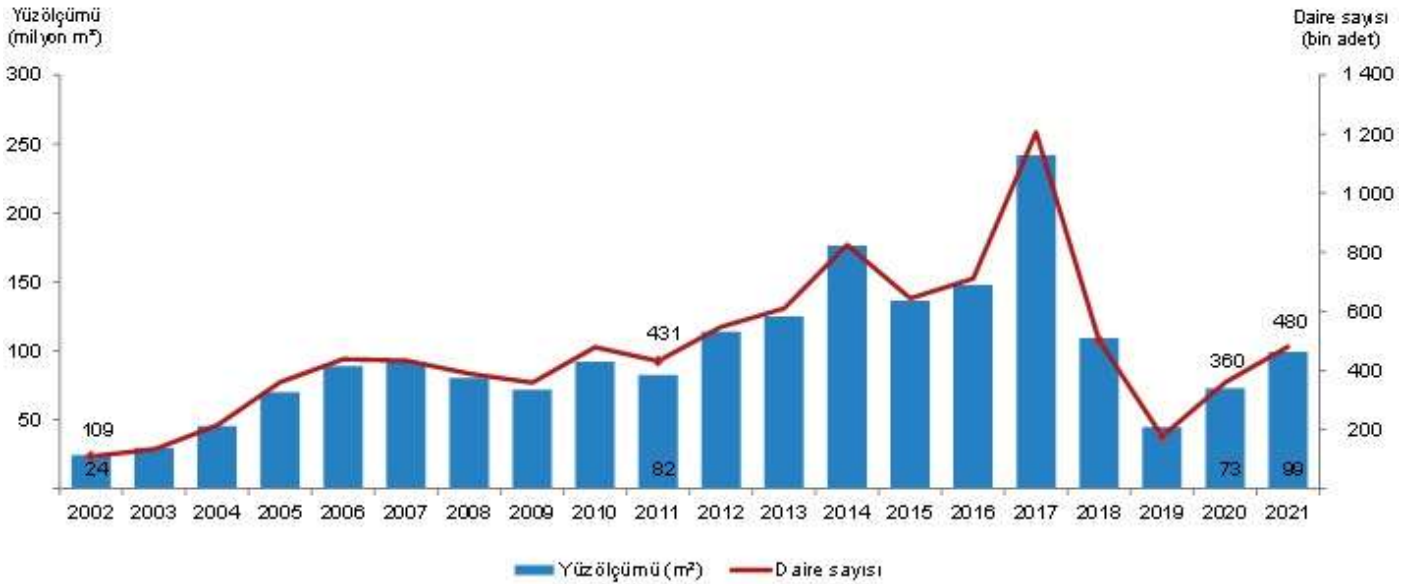
	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Kasım	Aralık	Kasım	Aralık
Hizmet sektörü güven endeksi	119,4	118,8	-0,7	-0,5
Son 3 aylık dönemde iş durumu	123,2	121,2	-1,2	-1,6
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	117,3	117,1	-1,5	-0,2
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	117,8	118,1	0,7	0,3
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	121,9	121,5	0,6	-0,4
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	130,4	133,6	-2,3	2,4
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	99,8	96,9	4,4	-2,9
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	135,5	133,8	0,9	-1,3
İnşaat sektörü güven endeksi	93,6	90,0	1,0	-3,9
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	81,8	79,2	0,4	-3,2
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	105,5	100,9	1,5	-4,4

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in **yayınladığı** verilerine göre, Belediyeler tarafından 2021 yılı Ocak-Aralık döneminde verilen yapı ruhsatlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre, bina sayısı %59,5, yüzölçümü %36,4, değer %86,3, daire sayısı %33,4 arttı.

Belediyeler tarafından 2021 yılı Ocak-Aralık döneminde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 99,2 milyon m² iken; bunun 57,2 milyon m²'si konut, 23,2 milyon m²'si konut dışı ve 18,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



KUYAŞ YATIRIM A.Ş.
(01.01.2022 – 31.03.2022) Faaliyet Raporu



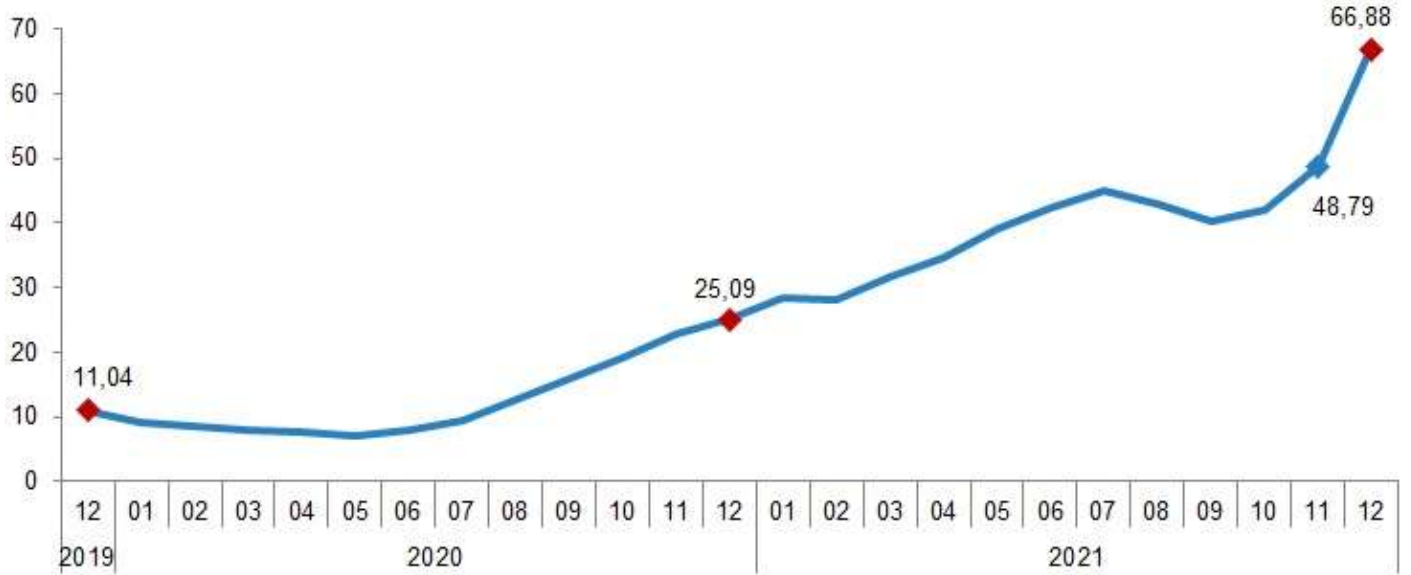
	2021	2020 ^(r)	2019 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	94 019	58 940	33 483	59,5	76,0
Yüzölçümü (m ²)	99 180 358	72 687 294	44 788 129	36,4	62,3
Değer (TL)	242 299 820 611	130 093 259 641	71 892 337 064	86,3	81,0
Daire sayısı	480 293	359 931	177 155	33,4	103,2

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

Kaynak: TUIK

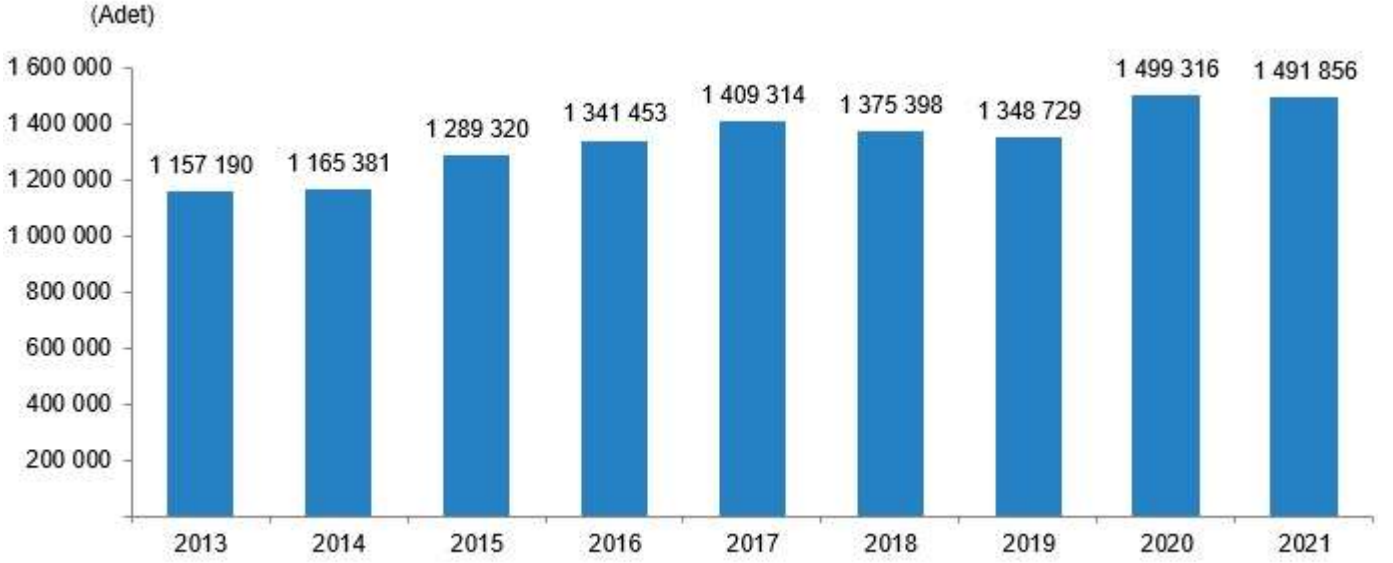
Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %19,88, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %85,01, işçilik endeksi %23,99 arttı.



Konut Satış İstatistikleri

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu.



2) 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. Kuyaş, 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 ihale süreci akabinde hızlandırılmış; 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. 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.

SORUMLULUK BEYANI

Finansal Tablo Ve Faaliyet Raporlarının Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu'nun

Karar Tarihi : 28.04.2022

Karar Sayısı : 2022/14

Sermaye piyasası kurulu'nun "sermaye piyasasında finansal raporlamaya ilişkin esaslar tebliği'nin ikinci bölümünün 9. Maddesi gereğince sorumluluk beyanı

a) 2022 Ocak - Mart dönemine ilişkin Finansal Tabloların ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tabloların ve Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, ilişkin olduğu dönem itibariyle yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış Finansal Tabloların, işletmenin aktifleri, finansal durum ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu ve karşı karşıya olduğu önemli risk ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını,

Beyan ederiz

Nazım Özdemir
Yönetim Kurulu Başkanı

Evren Sarıççek
Yönetim Kurulu Başkan Yard