



KUYAŞ YATIRIM AŞ
01 OCAK-30 ARALIK 2023
FAALİYET RAPORU



Temelleri **1988** atılan Kuyaş Yatırım AŞ **35** yıldır altın sektörü için çalışmakta ve Türkiye ekonomisine katkı sağlamakta. Türkiye’de sektörel kümelenme konusunda en büyük yatırımı yapan nitelikli yapıların öncüsü olma konumunu sürdürmektedir.

Kuyaş olarak 35 yıllık tecrübe ile bir çok sektöre bilgi birikimini aktararak yeni yatırımlar için gelecek yüzyıla hazırız.

İnovasyon gücü ve tecrübesi ile kuyum ve mücevharat sektörüne çevreye duyarlı nitelikli yapılar inşa etmiş ve ülke ekonomisine yıllık ihracatı **5,5 milyar dolar** olan bir pazar kazandırmıştır.

Edinmiş olduğu bu tecrübe ile bir çok sektöre gelecekte benzer yatırımlar yaparak hem ihtiyaç duyulan üretim faktörlerinin daha uygun koşullarda temin ederek Firmaların ihracat ve satışlarının artmasını sağlayacaktır. Sektörel projelerle karlılığımızı arttıracak ülke ekonomisine katkı sağlayacağız.




KUYAŞ

Türkiye’nin 100’ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi



1988 TEN BU ZAMANA SEKTÖREL YATIRIMLARDA 1 NUMARA

Tam 35. yıldır nitelikli ve çevreye duyarlı projeler ile **ALTIN** ve **MÜCEVHARAT** sektörü için güven inşa ediyoruz

KUYAŞ

1988'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

1988'ten itibaren altın ve mücevharat sektörüne hizmet etmekten mutluluk duyuyoruz.

Altın ve mücevharat sektörüne yapmış olduğumuz yapıların ile ülkenin katma değeri en yüksek ihracatını gerçekleştiren yerleşke olmasının gururunu yaşıyoruz.




KUYAŞ

Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

KISACA BİZ

**Türkiye'nin 100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi**



1988

Kuyaş; sektör mensuplarının, kuyumculuk sektörünün alt yapısını iyileştirmek, geliştirmek, insan sağlığını göz ardı etmeden takı imalatı üretim alanları oluşturmak düşüncesinden hareketle; 1988 yılında Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi kurumsallaşma çalışmalarına başlamıştır.



2005

Kurumsallaşmanın yolu şirketleşmeden geçer. S.S. Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi 2005 yılında şirketleşerek Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'yi kurdu.



2012

Kurumsallaşmanın yolu şirketleşmeden geçer. S.S. Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi 2005 yılında şirketleşerek Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'yi kurdu.



Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

Genel Müdürün Mesajı

ORTALAMA SERMAYE KARLILIĞI (2023)

153%

Dünyada yaşanan zorluklara rağmen, krizi fırsata çevirmeyi bildik ve 2023 yılını muhteşem bir kar ve büyüme ile kapattık.

2023 yılında yüksek enflasyonla mücadele eden küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve savaşların olumsuz yansımalarını yaşamaya başladı. Yüksek enflasyonun tahmin edilenden uzun süreceğini düşünen gelişmiş ekonomiler mali ve parasal sıkılaştırmaya devam kararı aldı. İnsanların ertelenmiş harcamalarını öne çekmesi, arzın azalması enflasyonun daha da yükselmesine sebebiyet veriyor ve bu durumda gelişmiş ülkelerde sıkışmaya gidip faiz artırarak enflasyonun önüne geçmeye çalışıyorlar.

Parasal sıkılaşma küresel ekonomide bir durgunluk yarattı, etkilerinin bir süre daha devam edecek olması büyüme üzerinde baskıyı arttırıyor. Bu baskı altında Dünya ekonomisi IMF verilerine göre 2022 yılında %3,5 ve 2023 yılını %3,1 büyüyerek tamamladı. 2024 yılında ise büyüme oranının %2,9 olması beklenmekte.

Türkiye ekonomisi 2023 yılında AB ülkeleri arasında %4,5 ile en çok büyüyen ekonomi oldu. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 4 oranında büyüme kaydetmiştir, dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,5, sanayi sektörü yüzde 1,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye uzun bir süre seçimsiz döneme girmiştir, ekonomi yönetimi kararlı adımlar atarak enflasyonla mücadelede başarılı bir performans sergilemektedir. derecelendirme kuruluşlarından gelen not artışları, cds oranlarının düşmesi doğru adımların sonucudur. 2024 yılını parasal sıkılaşma ve kamuda tasarruf yaparak enflasyona dengeleyeceği konusunda şüphem yok.

2024 yılında Kuyaş olarak ülkemizde ve dünyada yaşanacak olan süreçleri yakından takip edecek risklere değil fırsatlara odaklanacak, temkinli bir şekilde yatırımlar yaparak şirketimizi dahada büyüteceğiz

Yaşanan bütün olumsuzluklara rağmen 2023 yılınıda olağanüstü bir performansla kapattık. 2023 yılında konsolide hasılat **611milyon tl** ye ulaşırken yılı **153 milyon** kar ile kapattık.

Borsa kule projemiz 2022 yılı itibari ile tamamlandı ve oturum başladı. toplam 6345m2 satılabilir alanımız kaldı. Borsa kule 2 projemizin inşaatı başladı. İlk etapta iyi bir satış grafiği kaydettik. Borsa kule 2 birinci projemize göre daha teknolojik ve sürdürülebilir bir bina olacak. A sınıfı enerji verimliliği ile yine bir örnek olacak.



Türkiye'nin % 100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

***Türkiye olarak enerjide dışa
bağımlılığımızı ortadan kaldıra-
cak tüm adımlarda devletimizin
yanında olacak, hem şirketimiz
hem ülkemiz kazanacaktır.***

***500 MW lık enerji
depolama sahası kuracak ener-
jide millileşme adımı büyük
bir katkımız olacaktır.***

Mersin bölgesinde almış olduğumuz 400 milyon m2 maden sahasında yüzeysel çalışmaları başlattık ve çıkan sonuçları kamuoyu ile paylaştık. 2024 yılında karot çalışmalarına başlayarak rezerv tespitini sağlayacağız. Uluslararası akreditasyona sahip firmalardan alacağımız raporlar ile hızlı bir yatırım programına gireceğiz.

Ülkemizde ve tüm dünyada da yükselen yıldız temiz enerji kaynakları ve yerli milli kaynakların kullanılması olmaktadır. Bu kapsamda bizim de sahneye çıkmamız ve yerimizi almamız önem arz etmektedir.

Enerji konusunda iyi bir adım atıyoruz, geleceğin sektörlerinden olan enerji depolama konusunda **500mw** lık lisansa başvurduk. Elektrik piyasası kanunu ile Rüzgar ve Güneş tesislerinde enerji depolaması kurulması kaydı ile Üretim lisansı başvuru yapılabilir.

Van ili sınırları içinde bulunan 2023 yılında kurulmuş hali hazırda devreye alınmış üniteleri ile elektrik üretimine başlamış olan, 4,11 mw kurulu gücü olan, 10 mw kadar arttırılabilir alt yapısına sahip elektrik santralinin şirketimiz tarafından satın alınması için satıcı şirket ile "Gizlilik sözleşmesi" ve "Opsiyonlu Kurulu Hidroelektrik Santali Satış Vaadi Sözleşmesi" imzaladık.

Artan elektrik taleplerinin karşılanmasında yerli ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması hem milli hemde yerli kaynaklardan sağlanması ile dışa bağımlılık azalacak ve dolayısı ile Devlet desteği her zaman devam edecektir. Ayrıca gerek elektrikli araçlar gereksede enerji kullanımının artması ile sürdürülebilir bir gelir elde edilecektir. Artan elektrik fiyatlarının da projelerin geri dönüş hızını arttırmaktadır. Bu yatırımlar firmamıza sürdürülebilir bir gelir yaratacaktır.

Tarım konusunda büyük projeler gerçekleştirebilecek bir Tarım Şirketi kurma konusunda tasarımlar üzerinde çalışıyoruz. Bu şirket ile ana konusu tarım olan bir çok konuda yatırımlar yaparak şirketimizin karlılığını arttırmayı hedefliyoruz.

Nüfus yapımız, üretim kapasitemiz, merkezi konumumuzla büyüme potansiyeli en yüksek ülkelerden biriyiz. Özel sektör olarak cesur ve temkinli adımlar atmamız, kriz çıkırtkanlığı değil fırsat avcılığı yapmalıyız, her kriz kendi fırsatını doğurur. Türkiye çok büyük bir ülke her sıkıntının üstesinden gelecek enerjiye, imkana ve inanca sahibiz. 2024 yılında öncelikle ülkemiz için, sonra firmamız için bereketli bir büyüme süreci olmasını diliyorum.

Tüm amacımız firmamıza dolayısıyla yatırımcılarımıza sürdürülebilir gelir kazandıracak modeller üreterek, sürekli gelir yaratan, büyüme destekleyen yatırımlar yapmaktır.

Bizler bereket için çalışacağız.

***Evren Sarıççek
CEO***



Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

YAPTIKLARIMIZ YAPACAKLARIMIZ

Kuyaş Yatırım AŞ sektörel kümelenme konusunda Türkiye'nin katma değeri en yüksek sektörü olan Altın ve mücevharat sektörüne benzeri olmayan yıllık ihracatı yaklaşık

***9,5 milyar dolar** olan bir yapı kazandırmıştır.*

İNŞAAT

1988 yılında kurulan Kuyaş altın ve mücevherat sektörünün paydaşlarını bir araya getirerek İstanbul yenibosna da yaklaşık 150 dönüm üzerine kurulu KUYUMCUKENT yerleşkesini ülke ekonomisine kazandırdı. İlk etabı 330 bin m2 olan 2500 adet bağımsız bölümden oluşan Kuyumcukent Wedding World projesini hayata geçirmiştir.

Daha sonra aynı yerleşkede İVP merkez plaza 155 bin m2 , Vizyon park 90 bin m2, toplam 50 bin m2 civarı konut projeleri.

Bugüne kadar toplam 625 bin m2 projeyi tamamlayarak teslim etmiştir. Bugünkü değerler üzerinden düşünüldüğünde yaklaşık toplamda 8 milyar TL lik projeye imza atmıştır.

Kuyaş yapmış olduğu bu sektörel yatırım ile ülkesine muazzam kazanımlar sağlamıştır. Altın ve mücevharat sektörüne yeni nesil imalathaneler kazandırmış üst düzey arıtma sistemleri ile sektörün çevreye olan zararını ortadan kaldırmış, çalışanlarına daha nitelikli alanlar sunarak kalitenin ve karlılığının artmasında katma değer sağlamıştır. Sektörü tek yerleşke altında toplayarak;

- İhtiyaç duyulan üretim kalemlerinin daha uyum koşullar altında yapılmasını sağlayarak firmalara maliyet avantajı kazandırmıştır.
- Yeni nesil arıtma, havalandırma , güvenlik ile iş gücü ürün kalitesi ve verimliliği arttırmıştır.
- Arge ,pazarlama, finansal kaynaklara ulaşım gibi kaynakların daha etkin kullanılmasını sağlamıştır
- Bölgeyi yatırımcılar için cazibe merkezi haline getirmiştir
- Hammaddeye ulaşım kolaylaşmıştır
- Tedarik zinciri aktif bir şekilde kurulmuştur
- Sektörel ölçekte bir Pazar olarak dünyanın ilgisini çekmiştir.

625
bin m2 inşaat

16milyar
TL değerinde
proje



KUYAŞ

Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

BORSA KULE Borsa kule projemiz 2022 yılı itibari ile tamamlandı ve oturum başladı. Toplam .6345 m2 satılabilir alanımız kaldı. Kalan bağımsız bölümlerden ciro beklentimiz yaklaşık olarak 980.000.000 TL civarındadır. İştirakimiz KGY yönetim A.Ş. yönetim hizmetine başlamış yönetim hizmetlerinden gelir elde etmeye başlayacaktır.

BORSA KULE 2 kuyumcukent yerleşkesinde yer alan BORSA KULE 2 projesi inşaatı başlamıştır. Toplam inşaat alanı 68.679 m2 dir, satılabilir alanların yaklaşık olarak 17.500 m2 lik kısmı şirketimize kalacaktır. İnşaat süresi 24 ay olarak belirlenmiştir. %30'luk satışın 2024 yıl sonuna kadar tamamlanacağı, %60'lık satışın 2025 yılında kalan %10'luk satışında 2026 yılında olacağı düşünülmektedir. Proje tamamlandığında hedeflediğimiz ciro bugünkü rakamlarla yaklaşık **3 MİLYAR tl dir** kur farkı, enflasyon etkisi ile bu rakam artacaktır.

TARIM Yaşamış olduğumuz son birkaç yıl bize gösterdi ki tarım stratejik bir öneme sahip. Pandemi ve arkasından yaşanan Rusya Ukrayna savaşı gıdanın en büyük silah olabileceğini yokluğunun telafisi olmadığını ispat etti. Tüm dünya ülkeleri stratejik olarak gıda konusunda içe kapanmaya ve yatırım önceliği vermeye başladı. Kuyaş olarak bizde bu konuda araştırmalara başladık ve kısa vadede fırsatları değerlendirerek bu sektörde yatırım yapma kararı aldık. Geçmişten gelen tecrübemizi ve bilgi birikimimizi kullanarak bu sektörde yatırımlar planlayarak karlılığımızı arttırmayı hedefliyoruz. Tarım konusunda büyük projeler gerçekleştirebilecek bir Tarım Şirketi kurma konusunda taslaklar üzerinde çalışıyoruz. Bu şirket ile ana konusu tarım olan bir çok konuda yatırımlar yaparak şirketimizin karlılığını arttırmayı hedefliyoruz. Bu konuda atacağımız tüm adımlardan yatırımcılarımızı haberdar edeceğiz.

2024 BORSA KULE

**HEDEFLENEN YILLIK
KİRA GELİRİ**
19,3 MİLYON TL
(borsa kulede yer alan yatırım amaçlı
gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda)



**HEDEFLENEN
SATIŞ GELİRİ**
980 MİLYON TL

KUYAŞ

Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

500 MW depolama lisansı

ENERJİ

Enerji konusunda iyi bir adım atıyoruz, geleceğin sektörlerinden olan enerji depolama konusunda 500mw lık lisansa başvurduk. Elektrik piyasası kanunu ile RES ve GES tesislerinde enerji depolaması kurulması kaydı ile Üretim lisansı başvuru yapılabilir. Artan elektrik taleplerinin karşılanması yerli ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılması hem milli hemde yerli kaynaklardan sağlanması ile dışa bağımlılık azalacak ve dolayısı ile Devlet desteği her zaman devam edecektir. Ayrıca gerek elektrikli araçlar gereksede enerji kullanımının artması ile sürdürülebilir bir gelir elde edilecektir. Artan elektrik fiyatlarının da projelerin geri dönüş hızını arttırmaktadır. Bu yatırımlar firmamıza sürdürülebilir bir gelir yaratacaktır. Bu konuda hızlı bir çalışma ile alanlar belirleyerek başvuru süreçlerini ilk çeyrekte tamamlamış olacağız. Yatırımımız için fon görüşmeleri bu zaman dilimi içinde şekillenmiş olacak. Mümkün olduğunca dış kaynak kullanarak geri dönüş süresi kısa olan bu yatırım ile minimum özkaynak ile projeyi tamamlamayı planlıyoruz.

Van ili sınırları içinde bulunan 2023 yılında kurulmuş hali hazırda devreye alınmış üniteleri ile elektrik üretimine başlamış olan, 4,11 mw kurulu gücü olan, 10 mw kadar arttırabilme alt yapısına sahip elektrik santralinin şirketimiz tarafından satın alınması için satıcı şirket ile "Gizlilik sözleşmesi" ve "Opsiyonlu Kurulu Hidroelektrik Santrali Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Alıma konu hes etek santralidir arkasında büyük bir su rezervuarı vardır.

Amacımız bu rezervuara 10MW yakın Yüzer güneş enerjisi santrali kurmaktır.

MADEN

Mersin bölgesinde almış olduğumuz 400 milyon m2 maden sahasında yüzeysel çalışmaları başlattı ve rapor sonuçlarının KAP uyulmasında paulaştır. Danışman firmamızın bize vermiş olduğu özet raporda,

" elde edilen veriler ve gözlemler sonucunda ruhsat alanında "boksit" zuhurlarının varlığı ve "kömür" oluşumuna uygun jeolojik formasyonlara sahip olduğu gözlenmiştir. Yapılan jeoloji çalışması ile "altın" kapanımları, kıymetli metal (polimetal) oluşum kayaçları gözlemlenmiş, bu konuda detay çalışmaların başlatılması önerilmektedir."

denilmektedir.

Maden sahamız karot çalışmaları başlamıştır. Uluslararası akreditasyona sahip firmalardan alacağımız raporlar ile hızlı bir yatırım programına gireceğiz.

Rezerv tespiti sonrası, çıkan madene göre yatırım modelleri üzerinde çalışacağız. İlk hedefimiz dış kaynak finansman modeli ile yatırım planlamak. Niyetimiz çıkan madene göre katkı marjı en yüksek , ihracat kabiliyeti olan, pazar sorunu yaşamayan nihai ürün yapılabilecek bir tesis kurmak.

Yatırım planlamasında öncelikli hedefimiz düşük öz sermaye ile tesis kurmaktır.

KUYAŞ

Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

AKTİF BÜYÜKLÜK
1,55 milyar TL

ÖZKAYNAK BÜYÜKLÜĞÜ

1,26 milyar

Sermaye karlılığı

%153

YATIRIM BÜYÜKLÜĞÜ

333milyon

Yıllık FAVÖK (2023)

453 milyon TL

610 milyon TL

Gelirler

610.009.683 TL

233 milyon TL

Vergi öncesi kar

233.635.215TL

153milyon TL

Net kar

153.156.432TL

ORTALAMA ÖZKAYNAK
KARLILIĞI (2023)

12%

PAY BAŞINA
KAZANÇ

1,53 TL

FAVÖK MARJİ

%32

NET FİNANSAL BORÇ/ SERMAYE

(-) % 4

GERİ ALINMIŞ PAYLAR

4.899.545 adet
hisse geri alımı.

PAYLARIN DEĞERİ

262 milyon

29.12.2023 günü kapanış üzerinden yaklaşık değer.



Türkiye'nin % 100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2022-30.06.2022
Ticaret unvanı	: Kuyaş Yatırım Anonim Şirketi
Ticaret Odası	: İstanbul Ticaret Odası
Ticaret sicili numarası	: 568143-515725
Mersis No	: 0601041781700016
Sektör	: İnşaat Ve Bayındırlık / İnşaat Ve Bayındırlık İşleri
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Gördüğü Pazar	: Yıldız Pazar
İşlem Sembolü (ISIN)	: KUYAS
ABCD Grubu	: A Grubu
Merkez Adresi	: Yeşilköy Mahallesi Serbesti Cad. No: 11/1 Bakırköy / İstanbul
Merkez Telefon	: 0 212 603 32 00 - 0 850 640 0 400
Merkez Fax	: 0 212 603 32 03
İnternet Sitesi Adresi	: www.kuyas.com.tr
E-posta adresi	: yatirimciiliskileri@kuyas.com.tr

Şirketin ticari sicile kayıtlı adresi Yeşilköy Mahallesi Serbesti Cad. No: 11/1 Bakırköy / İstanbul'dur.

Rapor dönemi itibariyle şirkette 19 (kişi) çalışan bulunmaktadır.

GERİ ALINMIŞ PAYLAR

53.184.953 TL maliyetle
4.899.545 adet
hisse geri alımı.

Payların değeri
262 milyon

30.12.2023 günü kapanış üzerinden
yaklaşık değer.

Gelişen piyasa ve pazar koşulları ile küresel ölçekte yaşanan ekonomik gelişmelerin Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre etkilerinin ve Türkiye sermaye piyasalarına yansımalarının bir sonucu olarak Kuyaş A.Ş.'nin Borsa İstanbul'da oluşan değerinin, Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup, sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla Daha önce 07.02.2023 tarihinde geri alım için ayırdığımız 50.000.000 TL tutarlı fona ek olarak, Şirketimizin Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul") nezdinde işlem gören paylarındaki fiyat hareketlerinin yatırımcılarımız üzerinde kısa vadede yaratabileceği olumsuz etkilerin giderilmesi, tüm pay sahiplerimizin yatırımlarının değerinin korunması ve Şirketimiz pay değerinde fiyat istikrarının desteklenmesi ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 9/177 sayılı İlke Kararı'na uygun olarak, Geri alınan paylar tebliği (II-22.1) madde 5.5 e istinaden Azami 150.000.000 TL ' ye kadar KUYAŞ hissesi geri alım programının başlatılmasına. Şirket paylarının Borsa'dan geri alım işlemlerinin başlatılmasına, şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere önceki geri alım tutarları ile birlikte toplam azami fon tutarının 200.000.000 TL olmasına, geri alınacak azami pay sayısının ise bu tutarı geçmeyecek şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.



Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Nazım Özdemir (Yönetim Kurulu Başkanı)

1983-1987 kuleli askeri lisesi, 1987-1991 kara harp okulu inşaat bölümü bitirdi. 1991-1992 İstihkam Okulu Nallıdere'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 Sarıççek (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 Kuyaş Yatırım A.Ş.' de yönetim kurulu üyeliği yapmakta. Evli ve 1 çocuğu bulunmaktadır.

Alperen Odabaş (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1992 yılında Eskişehir doğumludur. Lise eğitimini Ankara Ayrançı 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.

Sayın Nazım Özdemir ve Evren Sarıççek icrada görev almış, diğer yönetim kurulu üyeleri icrada görev almamıştır. 7.5.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan 7.5.2022 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı ile Bağımsız üyeler Feridun Çavuşer ve Alperen Odabaş Denetimden Sorumlu Komite üyeliğine, Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine, Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeliğine seçilmişlerdir. Aday Belirleme Komitesi ve Ücret Belirleme Komiteleri görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Şirket esas sözleşmesinde yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasını sınırlayıcı hükümler bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulu tarafından her yıl TTK'nın 395. ve 396. maddesinde sayılan yetkiler yönetim kuruluna verilmektedir. Bu yetkilerin yönetim kurulu üyelerine verilmesinin nedeni yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev ve görevler almaya yönetim kurulu üyeliğinden önce başlamış olmasından kaynaklanmaktadır.

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Sona eren hesap döneminde;

CEO (genel müdür)

: Evren Sarıççek

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

: Mahmut Yıldırım

Personel Sayısı

: 19

Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin

şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yaşıdığı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgileri:

Şirketin 07.05.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurulu Toplantısı'nda Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilerine ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmeleri, rekabet edebilmeleri, Şirketin konusuna giren işleri, bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nev'i işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyelerinin işlemleri ile ilgili faaliyette bulunması konusunda izin verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir. 2022 2.çeyrek dönemi içerisinde bu madde kapsamında gerçekleştirilen işlem bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlerin; şirketin iç dengeleri ve uzun vadeli hedefleri doğrultusunda, genel ekonomik koşullar dikkate alınmak suretiyle, objektif olarak belirlenmesi esastır. Yönetim kurulu üyelerine sağlanacak hak, menfaat ve ücretlerin belirlenmesinde performansla dayalı bir ödüllendirme uygulanmamaktadır.

Yönetim kurulu üyelerine verilecek huzur haklarının tutarı her yıl genel kurul tarafından belirlenmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan 3.410.495-TL'lik faydanın tamamı kısa vadeli faydalardan oluşmaktadır. Bu tutarın 3.202.380-TL Yönetim Kurulu'na sağlanan menfaatler, 208.115-TL'si üst düzey yöneticilere sağlanan faydalardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2021: 2.456.022.-TL)

Dönem içinde hiçbir Yönetim Kurulu Üyesine ve Üst Düzey Yöneticiye borç verilmemiş, doğrudan veya üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmamış veya lehine teminatlar verilmemiştir.

KUYAŞ

Türkiye'nin %100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

Nazım Özdemir	Yönetim Kurulu Başkanı- İcrada Görevli	07/05/2022-07/05/2025	3 Yıl
Evren Sarıçiçek	Yönetim Kurulu Başk.yrd- İcrada Görevli	07/05/2022-07/05/2025	3 Yıl
Bedrullah Erol	Yönetim Kurulu Üyesi icrada görevli olmayan üye	07/05/2022-07/05/2025	3 Yıl
Bünyamin Samet Özşahin	Yönetim Kurulu Üyesi icrada görevli olmayan üye	07/05/2022-07/05/2025	3 Yıl
Ferudun Çavuşer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi icrada görevli olmayan üye	07/05/2022-07/05/2025	3 Yıl
Alperen Odabaşı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi icrada görevli olmayan üye	07/05/2022-07/05/2025	3 Yıl

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları, elde edilen sonuçlar;

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.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2022	31.12.2021
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Oyak Portföy Para Piyasası Fonları	--	1435814
Oyak Yatırım Repo Hesabı	10.003.103	1557670
	10.003.103	2.993.484

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
İştirakler	802.524	802.523
Diğer Finansal Duran Varlıklar	78.215.418	120.256.361
Diğer Finansal Duran Varlıklar Karşılığı (-)	-13.715.418	-41.569.054

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %1,3'dir.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	1,30%	95.709	1,30%	95.709
KUYAŞ - Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	100%	53.601.814	100%	38.266.683
KUYAŞ - Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı	100%	19.381.272	100%	31.825.022
Toplam		68.817.327		70.187.414

İştiraklerdeki Yatırımlar			
	31.12.2023	31.12.2022	
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	18.000.000	--	
	18.000.000	-	

Ekli konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyona dahil edilen bağı ortaklıklar

Grup aşağıda belirtilen bağı ortaklıklarını 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

				31.12.2023	31.12.2022
Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayesindeki Payı	Grup'un Sermayesindeki Payı %	Grup'un Sermayesindeki Payı %
KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş.					
(Eski Ünvan: Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.)*	Site Yönetimi	24.000.000	24.000.000	100%	100%

Şirketin bağı ortaklığı ünvanı KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Değişiklik, 09.02.2022 tarihli, 10513 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde 32758 ilan sıra numarası ile tescil edilmiştir.

KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. (Bundan sonra “KGY Yönetim” veya “Bağı Ortaklığı” olarak anılacaktır.)

Grup’un, 15 Kasım 2016 tarihinde Türkiye’de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Gayrimenkul Yönetim bulunmaktadır. Yeni statüye göre Gayrimenkul Yönetim bağımsız bir bilanço ve Grup’un marka logosuna ve diğer işaretlere sahip olabilecek ve Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına ve Grup yönetim kurulu tarafından onaylanan iç tüzüğüne aykırı olmamak koşuluyla Türkiye Cumhuriyet’indeki tüzel kişilere verilmiş olan haklardan yararlanabilecektir.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı’nı, Kuyuş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı’nı ve Kuyuş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı’nı 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyuş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen 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 İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı

14.07.2016 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Çınar Sitesi/ Küçükçekmece Projesi için, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 13.07.2016 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. İş Ortaklığı 14.07.2016 tarihinde Vergi dairesince tescil edilmiştir. Söz konusu inşaat projesi Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndaki yönetmeliklerin değişmesi nedeni ile artan maliyetler değerlendirilmesi sonucu projeden vazgeçilmiştir.

			31.12.2023	31.12.2022		
Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%
Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Hesap dönem içinde kamu denetimi yoktur. Pay sahiplerinin Özel Denetçi tayini talebi olmamıştır.

Grup aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

01.01.2023-31.12.2023 tarihleri arasında Kuyaş Yatırım A.Ş. ile bağlı ortaklıklarının aleyhine devam eden davalar aşağıda belirtilmiştir.Şirket yönetim kurulu tarafından, şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte davaların, şirketin olası faaliyetleri etkileyeceği öngörülmemektedir. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklama yoktur.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

2023 yılının 3. çeyreğinde şirket geçmiş dönemlerde belirtilen hedeflere ulaşmış olup 2023 yılının 4. çeyreğini **153.156.432.-TL** kârla kapatmıştır.

Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır

Şirketimiz yıl içinde bağış ve yardım yapmamış, sosyal sorumluluk projelerine dahil olmamıştır.

FİNANSAL DURUM

Şirket 2023 yılı 4.çeyrek dönemini **153.156.432TL**-TL kârla ile kapatmıştır Şirketin aktif toplamı 1.556.536,390TL'dir. Şirket'in özkaynakları 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle 1.263.736.212-TL olup, özkaynakların ödenmiş sermayeye oranı %12.63 olmuştur.

	2023	2022
Dönen Varlıklar	690.970.676	278.456.791
Duran Varlıklar	865.565.714	976.274.912
Toplam Varlıklar	1.556.536.390	1.254.731.703
Kısa Vadeli Yükümlülükler	195.023.607	87.766.494
Uzun Vadeli Yükümlülükler	97.776.571	111.944.624
Özkaynaklar	1.263.736.212	1.055.020.585
Toplam Yükümlülükler	1.556.536.390	1.254.731.703

RASYOLAR	2023-%	2022-%
Cari Oran (Dönen Varlık/Kısa Vadeli Borçlar)	354%	317%
Likitide oranı (Dönen Varlıklar-Stoklar/K.V. Borçlar)	346%	317%
Borçların Toplam Kaynaklara Oranı	4%	10%
(Toplam Borçlar/Toplam Pasif)	19%	16%
Aktif yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplamı)	44%	22%
Brüt kar marjı (Brüt Kar/Net Satışlar)	43%	33%
Faaliyet kar marjı (Faaliyet Karı/Net Satışlar)	32%	18%
Vergi öncesi kar marjı (Vergi öncesi Karı/Net Satışlar)	38%	-19%
Net kar marjı (Net Karı/Net Satışlar)	25%	-13%

	01.01.-31.12.2023	31.12.2022
Satış Gelirleri	610.009.683	578.307.719
Satışların Maliyeti (-)	(345.429.814)	(386.289.366)
Brüt Kar/Zarar	264.579.869	192.018.353
Faaliyet Karı/Zararı	192.374.211	103.058.014
Vergi Öncesi Karı/Zararı	233.635.215	(107.266.526)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ Gideri	(80.478.783)	29.547.548
Dönem Karı/Zararı	153.156.432	(77.718.978)

	2023-%	2022-%
Brüt kar marjı (Brüt Kar/Net Satışlar)	43%	33%
Faaliyet kar marjı (Faaliyet Karı/Net Satışlar)	32%	18%
Vergi öncesi kar marjı (Vergi öncesi Karı/Net Satışlar)	38%	-19%
Net kar marjı (Net Karı/Net Satışlar)	25%	-13%

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirket özkaynakları pay sahipleri tarafından şirket sermayesi olarak yatırılmış bulunan 100.000.000.-TL sermayenin 12,63 (%12,63) katı olup, toplam 1.263.736.212.-TL'dir. Şirket sermayesi TTK hükümlerine göre karşılıksız kalmamıştır.

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.- 31-12-2023	01.01.- 31-12-2022
Ofis Blokları Satış Gelirleri	--	34.194.782
İnşaat Hakediş Gelirleri	260.940.815	28.563.595
Ticari Mal Satışları	28.563.595	1.741.539
Diğer Gelirler	1.736.414	1.727.242
Borsa Kule Satış Gelirleri	318.768.859	529.047.832
Net satışlar	610.009.683	578.307.719

Satışların Maliyeti

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.- 31-12-2023	01.01.-31.12.2022
Ofis Blokları Satış Maliyeti (-)	--	(17.178.478)
İnşaat Hakediş Maliyetleri (-)	(59.025.525)	(10.612.870)
Ticari Mal Maliyeti (-)	(10.204.200)	(275.938.922)
Borsa Kule Satış Maliyetleri (-)	(275.938.922)	(357.521.979)
Diğer Maliyetler (-)	(261.167)	(130.414)
Toplam	(345.429.814)	(386.289.366)

Niteliklerine Göre Giderler

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Satışların Maliyeti (-)	(345.429.814)	(386.289.366)
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	--	--
Pazarlama Giderleri (-)	(4.092.411)	(15.077.219)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(57.261.437)	(45.476.115)
	(406.783.662)	(446.842.700)

Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2023: Yoktur.)

Pazarlama Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Pazarlama Giderleri (-)		(268.038)
Emlak Danışmanlık ve Komisyon Giderleri (-)	(2.361.471)	(5.521.399)
Reklam Giderleri (-)	(1.719.701)	(9.258.340)
Kira Giderleri (-)	(11.239)	(17.293)
Diğer Paz. Giderleri (-)	--	(12.149)
Toplam	(4.092.411)	(15.077.219)

Genel Yönetim Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	-	-
Personel Giderleri (-)	(13.971.211)	(9.925.772)
Dava, Noter Giderleri (-)	(14.208.788)	(16.060.492)
Temsili İkram Giderleri (-)	(845.738)	(192.931)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(1.429.395)	(686.663)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(33.914)	(34.586)
Kira Giderleri (-)	(93.661)	(60.254)
Temizlik Giderleri (-)	(72.850)	(74.987)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(747.654)	(247.270)
Sigorta Giderleri (-)	(782.084)	(224.452)
Aidat Giderleri (-)	(1.383.342)	(541.852)
Taşıt Giderleri (-)	(2.850.051)	(1.106.468)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(6.521.097)	(5.147.692)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(572.804)	(90.223)
Güvenlik, Bilgi İşlem ve Bakım Giderleri (-)	(533.452)	(426.775)
Amortisman Giderleri (-)	(11.459.848)	(4.851.457)
Diğer Giderler (-)	(1.755.548)	(5.804.241)
	(57.261.437)	(45.476.115)



Türkiye'nin 100'ü Halka
Açık Tek Gayrimenkul Şirketi

