



# KUYAŞ

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ

## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



01.01.2015 - 30.09.2015



## İçindekiler

### 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) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 4) Dönem İçinde Yapılan Bağış Ve Yardımlar Hakkında
- 5) 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- 2015 Ara Dönem Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı



## A. Genel Bilgiler

### 1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2015** ile **30.09.2015** dönemini kapsamaktadır.

### 2. Ortaklıkla İlgili Bilgiler

<b>Ortaklığın Ünvanı</b>	: KUYUMCUKENT GAYRIMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 19.10.2005
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 568143/515725
<b>Vergi Dairesi</b>	: YENİBOSNA
<b>Vergi Sicil No</b>	: 601 041 7817
<b>Merkez Adresi</b>	: İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sokak No:4 C – 1 Blok 11 Kat D.325 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	: 0212 603 32 00 – 01 – 02
<b>Faks No</b>	: 0212 603 32 04
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="http://www.kuyas.com.tr">www.kuyas.com.tr</a>
<b>E-Posta Adresi</b>	: <a href="mailto:info@kuyas.com.tr">info@kuyas.com.tr</a>



### 3. Ortaklık Yapısı Ve Sermaye Dağılımı

**Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 100.000.000,00-TL  
**Çıkarılmış Sermaye** : 9.072.932,72-TL\*

Şirketimiz %100'ü halka açık olup, 9.072.932 TL'yi temsil eden payların %95'in üzerinde kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

\* Şirket çıkarılmış sermayesinin 9.072.932,72 TL'den %100 bedelli (9.072.932,72 TL) ve %100 Bedelsiz (9.072.932,72 TL) olmak üzere 18.145.865,44TL artırılarak 27.218.798,16 TL artırılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu 15.10.2015 tarih 28/1241 sayılı kararı ile onay verilmiş olup, Faaliyet Raporu KAP ilan tarihi itibariyle bedelli sermaye artırım çalışmaları devam etmektedir.

#### 30.09.2015 tarihi itibariyle ;

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

Enver Çevik	1.066.194,00	11,75	11,75
Diğer	8.006.738,72	88,25	88,25
<b>TOPLAM</b>	<b>9.072.932,72</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### 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	27.03.2013	27.03.2016
Cevdet Yaşaroğlu	Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Reşat Çalışkan	Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Memet Tayran Demir	Murahhas Üye	27.03.2013	27.03.2016
Baki Durak	Üye	27.03.2013	27.03.2016
Kerim Güzeliş	Üye	27.03.2013	27.03.2016
Nadir Altındal	Bağımsız Üye	27.03.2013	27.03.2016
Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye	12.03.2014	27.03.2016
Osman Balcı	Bağımsız Üye	12.03.2014	27.03.2016

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2015 - 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



**b- Komitelerimiz ve Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri**

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran Demir	Murahhas Üye
Üye	Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	Bağımsız Üye
Üye	Nazan Kaya	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Zafer Kaymakçı	Bağımsız Üye
Üye	Nadir Altındal	Bağımsız Üye
Üye	Osman Balcı	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 görev ve çalışma esaslarına Şirket internet sitesinde yer verilmiştir.

**c- Üst Yönetim Bilgileri**

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Salih Sağında	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Yüksek Mimar	20 Yıl

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2015 - 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



**d- Personel Hakkında Bilgiler**

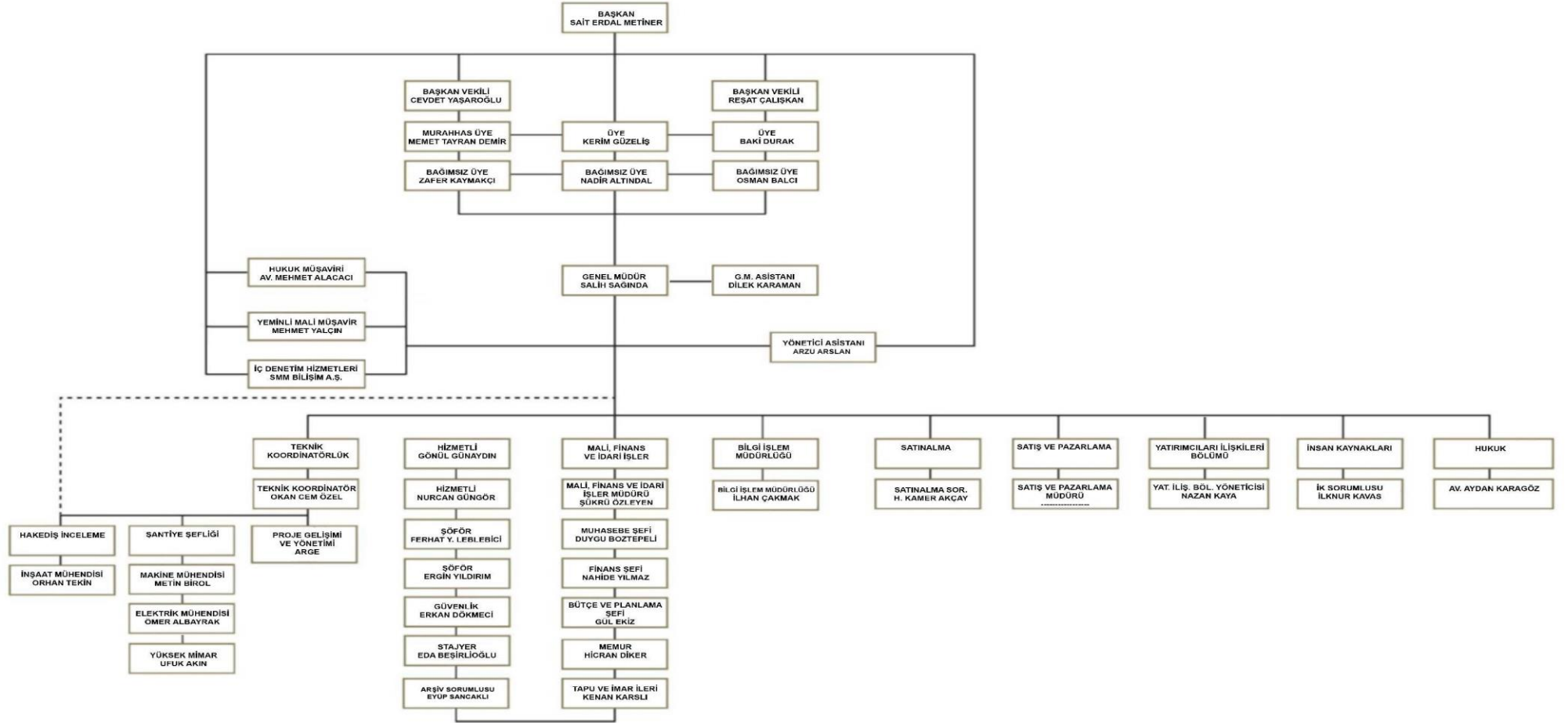
Şirketimizde 3 birim Yöneticisi, 22 personel ve 1 stajyer mevcut olup, organizasyon şemasında detaylı belirtilmiştir.

<b>Birim Yöneticileri</b>	<b>Görevi</b>	<b>Göreve Başlama Tarihi</b>	<b>Tahsili</b>	<b>Mesleki Tecrübe</b>
<b>Şükrü Özleyen</b>	Mali Ve İdari İşler Müdürü	15.05.2012	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	10 Yıl
<b>Okan Cem Özel</b>	Teknik Koordinatör	20.01.2013	İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	17 Yıl
<b>Nazan Kaya</b>	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	22 Yıl

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2015 - 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu



KUYAŞ Organizasyon Şeması





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

### Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere;

	30.09.2015
Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	502.941,61
Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı (Brüt TL)	209.570,23

Şirketimizin 2015 yılı ilgili dönem (01.01.2015-30.09.2015) içinde **Temsil giderleri** 15.012,68 TL, **Yurtiçi seyahat harcamaları** ise toplam 11.648,45 TL olmuştur.

## 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.

## D. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

### 1. Yatırım Faaliyetleri

#### a- Lansman Aşamasındaki İnşaat Projemiz (1541. Ada 1.Parsel)

1541 Ada 1 parsel proje ihalesi **SAYIN İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ** tarafından kazanılmış ve 46.600.000.-TL+KDV bedelle sonuçlandırılmıştır. Şirketimiz ile SAYIN İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ arasında **inşaat sözleşmesi** 04.06.2015 tarihinde imzalanmıştır.

İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 2. Bölge Yenibosna köyünde 243 DB1B Pafta, 1541 Ada 1 parselde mevcut arsamız üzerinde inşaa edilecek Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası ve Borsa Kule Binasına ait **inşaat ruhsatları** 13.07.2015 tarihinde Bahçelievler Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

#### b- Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi

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 Dekarasyon 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 tahmini satış geliri 31.800.000.- TL'dir. Bu tutardan 22.260.000.-TL'nin Şirketimizin beklenen satış hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir.

Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım ruhsatı alınmış ve yıkım amacıyla tahliyesi sağlanmıştır.

### c- Akalın Apartmanı Kalamış Projesi

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 5432 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 tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 6 adet daire tahmini satış geliri 27.000.000.-TL'dir. Bu tutardan 20.000.000.- TL'nin Şirketimizin beklenen satış hasılatı olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir.

Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yıkım ruhsatı alınmış ve yıkım amacıyla tahliyesi sağlanmıştır.

## 2. İç Kontrol Sistemi Ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirketin gelecek yapılanmasında Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturulan Risklerin Erken Saptanması Komitesi çalışmalarına devam etmiştir. Şirketimiz SMM Bilişim A.Ş. firmasından İç Kontrol Danışmanlık hizmetleri almaya devam etmektedir.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla yeni organizasyon şeması, görev tanımları ve iş akış süreçleri Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve uygulamasına başlanacaktır.

## 3. Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

25.03.2015 tarihinde 2014 yılı hesap dönemi **Olağan Genel Kurul** toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 02.04.2015 tarihinde tescil, 08.04.2015 tarih ve 8796 sayılı TTSG ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 25.03.2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

Dönem içinde **Olağanüstü Genel Kurul toplantısı** yapılmamıştır.



#### 4. Dönem İçinde Yapılan Bağış Ve Yardımlar Hakkında Bilgiler

Şirketimizce belirlenen **Bağış ve Yardımlar Politikası** 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Genel Kurul'ca onaylanan Bağış ve Yardımlar Politikası KAP ve kurumsal internet sayfamızda yayınlanmıştır.

Bağış ve yardımlar, yayınlanan bu politika çerçevesinde Yönetim Kurulu kararı ile gerçekleştirilebilecektir.

İlgili dönem içinde herhangi bir Bağış ve Yardım bulunmamaktadır.

#### 5. 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 21.07.2015 ve 29.07.2015 tarihlerinde kurduğu Göztepe Hatipoğlu ve Kalamış Akalın Adi Ortaklıkları Mali Verilerini içermemektedir)

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

Şirket **30.09.2015** dönemini **622.417,31 TL** kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **143.837.111,68 TL** olup karşılığında **36.860.162,86 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **15.446.126,47 TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **816.868,75.TL** tutarında amortisman ayrılmıştır.

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:

	30.09.2014	30.09.2015
Net Satışlar	23.982.282,53 TL	25.845.338,90 TL

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2015 - 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



**Likidite Oranları:**

<b>Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar</b> (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	<b>11,20</b>	<b>8,02</b>
<b>Likidite Oranı = Dön.Var.–(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar</b> (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	2,00	2,90

**Faaliyet Verimliliği Oranları:**

<b>Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar</b>	<b>0,77</b>	<b>1,00</b>
<b>Ortalama Alacaklar = D.Başı Alacak+D.Sonu Alacak/2</b>	31.054.525,53 TL	25.765.686,85TL
<b>Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı</b>	467,53	360,00

**Finansal Durum Oranları:**

<b>Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif)</b> (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	<b>0,76</b>	<b>0,74</b>
<b>Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri</b> (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	-	1,30
<b>Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar</b> (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,29	0,34
<b>Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar</b>	-	0,01
<b>Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı</b>	0,24	0,26

**Karlılık Oranları:**

<b>Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	<b>0,20</b>	<b>0,31</b>
<b>Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)	-	0,10
<b>Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)	-	<b>0,02</b>



## Finansal Durum Değerlendirme

Yukarıdaki veriler değerlendirildiğinde likidite oranlarında Banka Kredilerinden sağlanan nakit nedeniyle 2014 yılına göre artış sağlanmıştır. Şirket piyasalarda doğabilecek bir krizde ya da satışlarında doğabilecek bir sıkıntıda dahi dönen varlıklarından kalan likit değerleriyle borç ödeyebilme kapasitesine sahiptir. Şirket alacaklarının ortalama tahsilat süresi azalmaktadır.

Faiz karşılama oranı sektör ortalamalarına göre yeterli ve zaman içerisinde yükselme eğilimi göstermektedir. Şirketin düşük oranlarda kar ettiği gözlenmektedir. Satışların artışı halinde kar oranlarında yükselme sağlanabilecektir.

	2013 Yılı	2014 Yılı	30.09.2015
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	1.218.345,21 TL	2.317.460,24 TL	622.417,31 TL

**Net İşletme Sermayesi** 79.085.559,60 TL 68.978.278,55 TL 84.118.100,23 TL  
(Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)

### Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

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

## 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 **30.09.2015** dönemini **384.667.-TL** kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **187.598.419.-TL** olup karşılığında **81.019.055.-TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **44.183.042.-TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **630.476.-TL** tutarında amortisman ayrılmıştır.

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:

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2015 - 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



Şirket 21.07.2015 ve 29.07.2015 tarihlerinde Göztepe Hatipoğlu Projesi ve Kalamış Akalın Projesi Adi Ortaklıklarının kuruluşuna hissesi oranında katılmıştır. 30.09.2015 tarihli TFRS uyumlu Mali Tablolar bu nedenle Konsolide Mali Tablo formatında düzenlenmiş ve ilan edilmiştir. Şirketin 2014 TFRS Uyumlu Mali Tablolarının solo hazırlanmasına rağmen 30.09.2015 tarihli Konsolide Ara Dönem Mali Tabloları 31.12.2014 tarihi ile karşılaştırmalı olarak aşağıda analiz edilmiştir.

	31.12.2014	30.09.2015
<b>Net Satışlar</b>	44.630.081 TL	26.581.804 TL

**Likidite Oranları:**

<b>Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar</b> (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir)	<b>1,57</b>	<b>1,86</b>
<b>Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar</b> (Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilir)	0,26	0,41

**Faaliyet Verimliliği Oranları:**

<b>Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ortalama Alacaklar</b>	<b>59</b>	<b>52,76</b>
<b>Ortalama Alacaklar = D.Başı Alacak+D.Sonu Alacak/2</b>	756.408 TL	503.813 TL
<b>Ortalama Tahsilat Süresi = 360 / Alacak Devir Hızı</b>	6,10	6,82

**Finansal Durum Oranları:**

<b>Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif)</b> (Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir)	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>
<b>Faiz Karşılama Oranı = Vergi Öncesi Kar + Faiz Gideri/ Faiz Gideri</b> (Faiz Karşılama Oranı > 1 olması şirketin karla kapandığını göstermektedir)	-	1,04
<b>Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar</b> (Finansman Oranının > 1 olması istenir)	0,77	0,76
<b>Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar</b>	-	0,004
<b>Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı</b>	0,43	0,43

**Karlılık Oranları:**

<b>Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar</b> (Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir)	<b>0,27</b>	<b>0,26</b>
--	-------------	-------------

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2015 - 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



<b>Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar</b>	-	0,02
(Satışların % kaçının faaliyet karı olduğunu gösterir)		

<b>Net Karlılık= Dönem Karı/Net Satışlar</b>	-	0,01
(Satışların % kaçının dönem net karı olduğunu gösterir)		

### Finansal Durum Değerlendirme

Yukarıdaki verilerin ışığı altında likidite oranlarının düşüklüğünün takip edilmesi gerekmektedir. Ancak alacak devir hızının yüksek olması şirketin alacak tahsilatının etkin olduğunu ortaya koymakta ve bu durumda şirketin cari ve likidite oranları düşük olsa bile borçlarını geri ödemede sorun yaşanmadığını göstermektedir. Şirketin toplam varlıklarının, gerek yabancı kaynaklardan fonlanması, gerekse kendi öz sermayesinden karşılanması hususu incelendiğinde %57 yabancı kaynak oranının değişmediği görülmektedir. Şirketin satışları ile satışlarının maliyeti arasında olumlu bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Şirket faaliyet karı sağlamış ve ara dönem faaliyetlerini net kar artışı ile sonuçlandırmıştır.

	2013 Yılı	2014 Yılı	30.09.2015
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	10.824.455 TL	(424.169) TL	384.667 TL

<b>Net İşletme Sermayesi</b>	42.599.350 TL	32.732.775 TL	38.359.831 TL
(Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar)			

### Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler;

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

## 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 dağıtımını 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.

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

### **Kar Dağıtımı**

25 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 6.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

**“TFRS uyumlu Mali tablolarda yer alan 2014 yılı zararı 424.169.-TL'nin, geçmiş yıllar karı olan 24.388.000.-TL'den mahsubuna oy birliği ile karar verilmiştir. Kar Dağıtım Tablosu gereğince; geçmiş yıl karlarından 1.050.000.- TL'nin hisse başına 11,57 kuruş olmak üzere %11,57 oranında kar payının 29 Mayıs 2015 tarihinde dağıtılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.”**

### **3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi**

#### **İnşaat Sektörü**

Küresel ekonomideki gelişmeler ve seçim atmosferi nedeniyle yılın ilk yarısında yavaşlayan inşaat sektörü, daha önceki canlılığa ulaşmak için ekonomie istikrar sağlanmasını beklemektedir.



Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olarak belirlenen inşaat sektörü, bir çok yan sanayi sektörüne talep ve istihdam katkısı sağlamaktadır.

#### **4. Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri**

Şirketimiz Türkiye'de inşaat sektörünün faaliyet gösterdiği en önemli il olan İstanbul'da, arsalarının bulunduğu lokasyon itibariyle çok önemli bir konumda yer almaktadır. Atatürk Hava Limanı'na ve çevre yoluna yakın arsa konumu Şirketimizin üstlendiği inşaat projelerinin başarısını gündeme taşımıştır. Şirketimizin asıl başarısı kuyumcuların mesleki dayanışması sonucu yaratılan Kuyumcukent Kompleksinin kuyum sektörüne kattığı değerdir.

Kuyaş stratejik olarak belirlediği kentsel dönüşüm projelerine fiilen başlamış durumdadır. Şirketimiz İstanbul'da ve diğer illerde Kentsel Dönüşüm proje teklifleri almakta ve ticari hedeflerine uygun projeleri bizzat uygulamak üzere planlama ve uygulama faaliyetlerini sürdürmektedir.

#### **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.

#### **G- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2014 yılı Faaliyet Raporu'nda açıkladığımız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2015 – 30.09.2015 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.



**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2015 – 30.09.2015) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



**H- 2015 Ara Dönem Faaliyet Raporu Onayı İle İlgili Yönetim Kurulu Kararı**

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**  
**YÖNETİM KURULU KARARI**

**Toplantı No** : 41  
**Tarih** : 09.11.2015  
**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 Vekilleri; Reşat ÇALIŞKAN, Cevdet YAŞAROĞLU,  
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi; M. Tayran DEMİR,  
Yönetim Kurulu Üyeleri; Kerim GÜZELİŞ, Baki DURAK, Zafer KAYMAKCI, Nadir ALTINDAL, Osman BALCI,

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

**Gündem** : **Finansal Tablolar ve Faaliyet Raporu.**

**Karar** : Şirketin **01.01.2015 – 30.09.2015** dönemine ait Bilanço, Gelir Tablosu, Ek Finansal Tablolar ve **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

Başkan Vekili  
Cevdet YAŞAROĞLU

Murahhas Üye  
Memet Tayran DEMİR

Üye  
Kerim GÜZELİŞ

Üye  
Baki DURAK

Bağımsız Üye  
Nadir ALTINDAL

Bağımsız Üye  
Zafer KAYMAKCI

Bağımsız Üye  
Osman BALCI