



KUYAŞ

Kuyumcukent Gayrimenkul
Yatırımları Anonim Şirketi

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



01.01.2014 - 30.09.2014

İÇİNDEKİLER

A- GENEL BİLGİLER

- 1) FAALİYET RAPORU DÖNEMİ
- 2) ORTAKLIKLA İLGİLİ BİLGİLER
- 3) ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE DAĞILIMI
- 4) YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ, KOMİTE VE PERSONEL BİLGİLERİ VE ORGANİZASYON ŞEMASI
- 5) KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU
- 6) ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

C- ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

D- ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- 1) YATIRIM FAALİYETLERİ
- 2) İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ

E- FİNANSAL DURUM

- 1) A- VERGİ USUL KANUNUNA GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA GÖRE
B- TFRS ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANMIŞ MALİ TABLOLARA GÖRE
- 2) KAR PAYI DAĞITIMI
- 3) İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR HAKKINDA BİLGİ
- 4) KUYAŞ'IN SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ

E- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- 1) RİSK YÖNETİM POLİTİKASI
- 2) RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

G- 2014 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU ONAYI İLE İLGİLİ YÖNETİM KURULU KARARI

A. GENEL BİLGİLER

1. FAALİYET RAPORU DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz **01.01.2014** ile **30.09.2014** dönemini kapsamaktadır.

2.ORTAKLIKLA İLGİLİ BİLGİLER

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

3. ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE DAĞILIMI**Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 100.000.000,00-TL**Ödenmiş Sermaye** : 9.072.932,72-TL

Dönem içerisinde sermaye yapısında değişiklik olmuştur.

560.595.-TL olan çıkarılmış sermayemiz 31.03.2014 tarihinde tescili ilan edilerek 9.072.932,72- TL'ye artırılmıştır.

4. YÖNETİM KURULU, ÜST YÖNETİM, KOMİTE VE PERSONEL BİLGİLERİ VE ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU	GÖREVİ	SEÇİLDİĞİ GENEL KURUL TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
Sait Erdal METİNER	BAŞKAN	27.03.2013	27.03.2016
Cevdet YAŞAROĞLU	BAŞKAN VEKİLİ	27.03.2013	27.03.2016
Reşat ÇALIŞKAN	BAŞKAN VEKİLİ	27.03.2013	27.03.2016
Memet Tayran DEMİR	MURAHHAS ÜYE	27.03.2013	27.03.2016
Baki DURAK	ÜYE	27.03.2013	27.03.2016
Kerim GÜZELİŞ	ÜYE	27.03.2013	27.03.2016
Nadir ALTINDAL	BAĞIMSIZ ÜYE	27.03.2013	27.03.2016
Zafer KAYMAKCI	BAĞIMSIZ ÜYE	12.03.2014	27.03.2016
Osman BALCI	BAĞIMSIZ ÜYE	12.03.2014	27.03.2016

Türk Ticaret Kanunu ile ilgili düzenlemeler gereğince Şirketimizin Esas Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri seçimleri Genel Kurul tarafından gerçekleştirilmektedir. Dönem içerisinde 12 Mart 2014 günü yapılan Genel Kurul'da Zafer KAYMAKCI ve Osman BALCI bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri olarak seçilmiştir.

Ayrıca şirketimiz Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi İdris Tan KAMER, 27 Şubat 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.

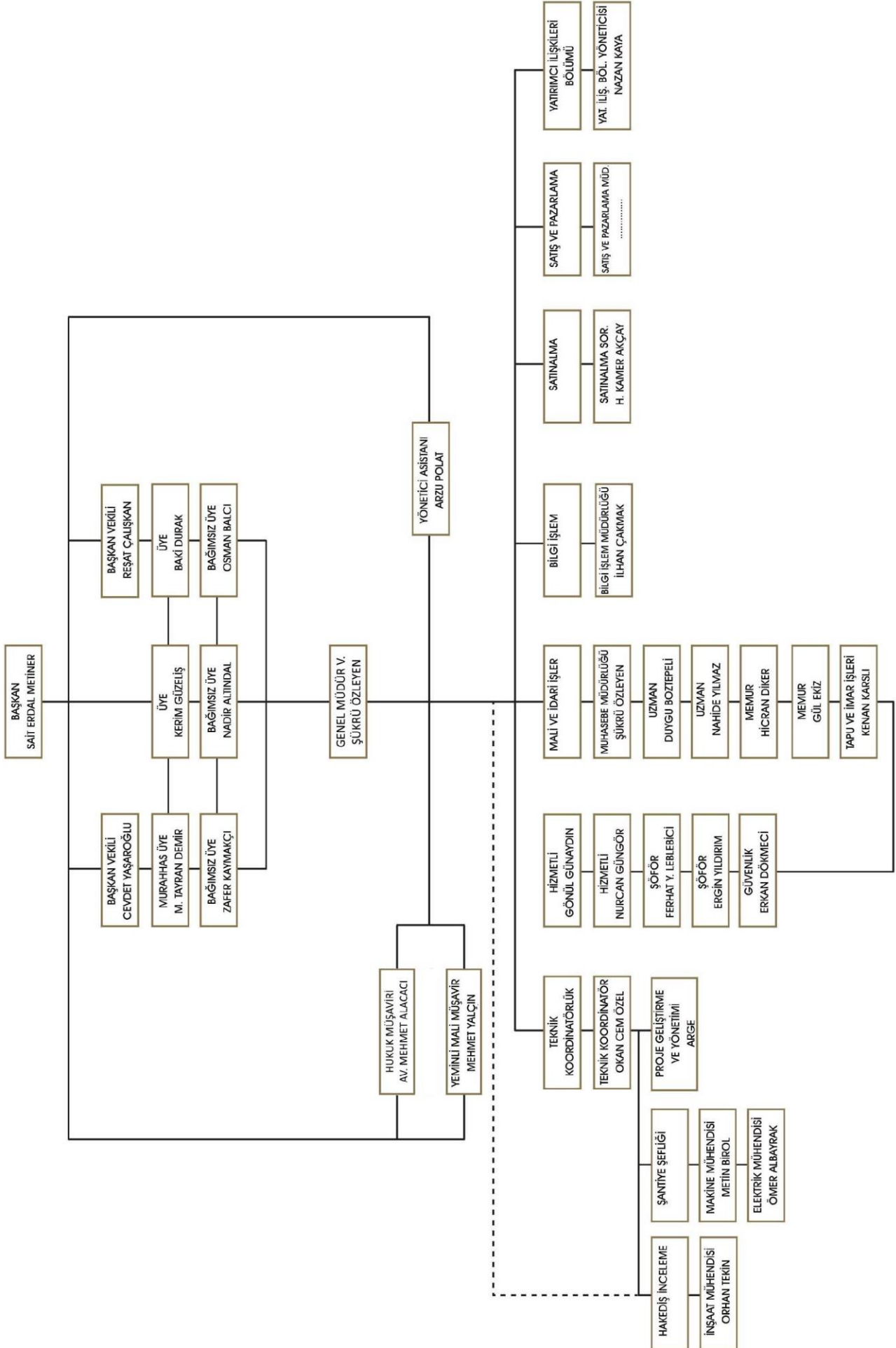
01.09.2014 tarih ve 37 no'lu Yönetim Kurulu toplantısında Genel Müdür Sayın Ahmet ÇİLESİZ'in akademik kariyer yapmak üzere sunmuş olduğu istifası kabul edilmiş ve Genel Müdür makamına vekaleten Mali ve İdari İşler Müdürü Şükrü ÖZLEYEN atanmıştır.

ÜST YÖNETİM	GÖREVİ	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	TAHSİLİ	MESLEKİ TECRÜBE
Şükrü ÖZLEYEN	GENEL MÜDÜR VEKİLİ	01.09.2014	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	10 yıl
Okan Cem ÖZEL	TEKNİK KOORDİNATÖR	20.01.2013	İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	17 yıl
Şükrü ÖZLEYEN	MALİ VE İDARİ İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ	15.05.2012	Celal Bayar Üniversitesi İşletme	10 yıl
Nazan KAYA	YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜM YÖNETİCİSİ	25.12.2013	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi	22 yıl

Şirketimizde 1 Genel Müdür Vekili, 2 Yönetici ve 17 Personel mevcut olup organizasyon şemasında detaylı belirtilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	GÖREVİ	STATÜ
Nadir ALTINDAL	BAŞKAN	Bağımsız Üye
Zafer KAYMAKCI	ÜYE	Bağımsız Üye
Osman BALCI	ÜYE	Bağımsız Üye
Memet Tayran DEMİR	ÜYE	Murahhas Üye
Nazan KAYA	ÜYE	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	GÖREVİ	STATÜ
Zafer KAYMAKCI	BAŞKAN	Bağımsız Üye
Nadir ALTINDAL	ÜYE	Bağımsız Üye
Osman BALCI	ÜYE	Bağımsız Üye



Şirketimiz yönetiminde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca, 15 Ocak 2014 günü itibariyle **Kurumsal Yönetim Komitesi** ve **Denetimden Sorumlu Komite** oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmamasına ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bu komitelerin görevlerini yerine getirmesine karar verildiğinden komitelerin çalışma esasları buna göre belirlenmiştir. Belirlenen görev ve çalışma esaslarına şirket internet sitesinde yer verilmiştir.

Genel Kurul'da Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen Osman BALCI, 05.03.2014 tarih ve 13 no'lu Yönetim Kurulu kararı ile komitelere üye olarak atanmıştır.

5. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan 2013 yılı Faaliyet Raporu'nda açıkladığımız, 'Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne 01.01.2014 – 30.06.2014 döneminde de uyulmuş ve bu ilkeler uygulanmıştır.

Bu kapsamda Sermaye Piyasası mevzuatına uyum kapasitemizin güçlendirilmesi için Grant Thornton firmasının Türkiye Temsilcisi Eren Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. ile danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Grant Thornton firması çalışmalarını tamamlamış olup, rapor doğrultusunda uygulama çalışmaları planlanmaktadır.

6. ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Şirketimiz esas sözleşmesinin 'Şirket Sermayesi' başlıklı 6'ncı maddesinde aşağıdaki şekilde değişiklik olmuştur.

Madde 6 – Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000,00-TL (Yüz milyon Türk lirası) olup her biri 1.TL (BirTürkLirası) itibari değerde 100.000.000 (Yüz milyon) adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2013-2017 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2017 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2017 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 9.072.932,72-TL olup söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir.

Daha önce çıkarılmış sermayenin 560.595.-TL'si ortaklar tarafından tamamen ödenmiştir. Şirketin sermaye artırımını Olağanüstü Yedekler kaleminde bulunan 8.512.337,72-TL (SekizmilyonbeşyüzonikibinüçyüzotuzyediliyetmişikiKRŞ)'nin sermayeye ilave edilerek, şirket ortaklarına pay olarak verilmiştir. Mevcut sermaye 560.595.-TL'den 9.072.932,72-TL'ye çıkarılmıştır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar çıkarılmış sermayeyi arttırmaya yetkilidir.

Şirketin payları, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve iş bu ana sözleşme hükümleri çerçevesinde devrolunur.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni paylar çıkarılmaz.

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

12 Mart 2014 tarihli Genel Kurul Tutanağı'nın ilgili bölümü aşağıdaki gibidir.

'Yönetim Kurulu Huzur Haklarının 2012 yılı Olağan Genel Kurul'da belirlenen ücretlerin geçerli olmasına oy birliği ile karar verildi.'

2012 yılı Olağan Genel Kurul'da belirlenen ücretler aşağıdaki gibidir.

Yönetim kurulu üyelerine Genel Kurul kararı ile aylık ücret ödenmektedir. Yönetim Kurulu Başkanına aylık 7.000.-TL, 1. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına 6.000.- TL, 2. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısına 5.000.-TL, 1. Murahhas Üyeye 5.500.-TL, 2.Murahhas Üyeye 4.500.-TL Yönetim Kurulu Üyelerine 3.500.- TL 'dir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticileri ile ilgili olarak rapor döneminde 15.942,90 TL temsil giderleri, 598,64 TL'de yurtiçi seyahat harcamaları oluşmuştur/kaydedilmiştir.

C. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz AR-GE konularında ön çalışmalar başlatmış olup, bu konuda yetkin personel istihdamı, Grant Thornton firmasının raporu doğrultusunda planlanıp uygulanacaktır.

D. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

1. YATIRIM FAALİYETLERİ

LANSMAN AŞAMASINDAKİ İNŞAAT PROJEMİZ (1541. ada 1.parsel)

KUYAŞ'a ait, İstanbul, Bahçelievler İlçesi Yenibosna' da konumlu, 1541 Ada ve 1 Parsel nolu arsa üzerinde 2 bloktan oluşacak yeni yatırım projemizle ilgili çalışmalarımız, ön görülen program dahilinde devam etmektedir.

Şubat 2013' de, yurt içi ve yurt dışı ödülleri olan 2Design Mimarlık Ofisi ile imzalanan yeni binamıza ait proje çizim sözleşmesi çerçevesinde yapılan çalışmalar da tamamlanma aşamasındadır.

Şubat 2013' den Kasım 2013'e kadar, proje halinde iken projenin şekillenmesi ve satışı amaçlanarak, etkin biçimde proje satışı için hedef kitle temasları yapılmıştır.

Bu bağlamda, Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası yapımı ve gayrimenkul satışı için Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) ile KUYAŞ kurumları arasında yapılan görüşmeler sonucunda, Kasım 2013'de yapılan ön protokol ile bloklardan birisinin Borsa İstanbul A.Ş.' ye satışı gerçekleştirilmiştir.

Ocak 2014 başında, yapılacak inşaatın imalat ve ruhsatı için gerekli olan diğer projelerin de müellifleri ile danışmanları saptanarak, sözleşmeleri yapılmıştır. Nisan 2014'de de, işin başından sonuna kadar süreci yönetecek olan Proje Yönetim Firması belirlenerek, sözleşmesi yapıp çalışmaya başlatılmıştır.

Yapılan iş programımız doğrultusunda, hafriyat ve iksa (fore kazık) imalatlarının ihale süreci başlatılarak, belirlenen ehil firmalardan teklifleri talep edilmiştir. Aday Firmaların verdiği teklifler, KUYAŞ İhale Komisyonu tarafından değerlendirilerek, en uygun teklifi veren firma ile sözleşme imzalanmış ve sahada mobilizasyon çalışmaları başlamıştır. Ramazan Bayramı sonrasında da imalatın başlaması planlanmıştır.

KUYAŞ'a ait diğer binanın (Kuyaş Binası) bağımsız bölümlerinin bir kısmının da toptan satışı için görüşmeleri ayrıca devam etmektedir. Bu binanın toplam hasılat değerinin 60 milyon USD olarak oluşması planlanmaktadır.

Hazırlanmakta olan mimari maket, çok yakında satış ofisimizde misafirlerimizin seyrine sunulacaktır.

Bu hususda Borsa İstanbul A.Ş. ile Şirketimiz arasında '**Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi**' 26.06.2014 tarihinde noter huzurunda taraflarca imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir.

2. İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ

İlgili dönem içinde, İç Kontrol Sistemlerinin geliştirilmesi için Grant Thornton firmasının danışmanlığında çalışmalara başlanmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, 3 aylık faaliyet raporları vasıtası ile Yönetim Kurulu'na rapor sunmaktadır.

E. FİNANSAL DURUM

1. A- VERGİ USUL KANUNUNA GÖRE HAZIRLANMIŞ MALİ 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 **2014 Ara Dönem** mali tablolarında **1.172.559,68-TL** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **148.693.371,24-TL** olup karşılığında **34.253.699,51-TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **15.402.016,89-TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **653.220,05-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:

	30.09.2013	30.09.2014
Net Satışlar	42.918.250,74-TL	23.982.282,53-TL

LİKİDİTE ORANLARI:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir.)	12,59	11,20
Nakit Oran = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Nakit Oranının % 20 olması yeterli kabul edilir.)	0,12	2,00

KARLILIK ORANLARI:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir.	0,27	0,20
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar	0,04	Oran hesaplanmamıştır

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştuğunu göstermektedir.	0,86	0,77
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının 1 olması istenir.)	0,16	0,30
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	Oran hesaplanmamıştır	Oran hesaplanmamıştır
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,14	0,23
	30.09.2013	30.09.2014
NET SATIŞLAR	42.918.250,74-TL	23.982.282,53TL
CARİ ORAN	12,59	11,20
NAKİT ORAN	0,12	2,00
KALDIRAÇ ORANI	0,86	0,77
FİNANSMAN ORANI	0,16	0,30
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	-	-
ÖZKAYNAK ORANI	0,14	0,23
BRÜT SATIŞ KARLILIĞI	0,27	0,20
FAALİYET KARLILIĞI	0,04	-

FINANSAL DURUM DEĞERLENDİRME (VUK)

Yukarıdaki verilere göre likitide oranlarının makul düzeyde seyrettiği görülmektedir. Şirketin zarar ettiği gözlenmektedir. Diğer döneme oranla Nakit Oranında artış sağlanmıştır. Şirketin %77 yabancı kaynak kullanılması hususu dikkate alınmalıdır. Yabancı kaynak oranının düşürülmesi halinde şirketin öz varlık artışının ve şirketin büyüme yönünde ivme kazanacağı söylenebilir.

	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014
Dönem Karı (Zararı)	25.716.237,39-TL	(5.618.096,62-TL)	(1.172.559,68-TL)

- Şirketin sermayesinin güçlendirilmesi politikaları çerçevesinde ortaklık yapısı benzer olan S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi ile birleşme yapılmıştır.
- 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.

1. B- TFRS ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANMIŞ MALİ 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 **2014** Ara Dönem mali tablolarına göre **(4.991.536-TL)** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **202.675.166-TL** olup karşılığında **77.158.529-TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. **77.527.181 TL** tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için **449.477 -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:

	30.09.2013	30.09.2014
Net Satışlar	42.918.251-TL	23.982.282-TL

LİKİDİTE ORANLARI:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar (Cari Oranın 1,5 – 2 olması önerilir.)	1,43	1,53
Nakit Oran = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar (Nakit Oranının % 20 olması yeterli kabul edilir.)	0,10	0,39

FİNANSAL DURUM ORANLARI:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif Kaldıraç Oranının % 50' nin altında olması istenir. Kaynakların ne kadarının yabancı kaynaklardan oluştüğunu göstermektedir.	0,72	0,62
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar (Finansman Oranının 1 olması istenir.)	0,38	0,61
Öz Kaynak Karlılığı = Net Kar/ Öz Kaynaklar	Oran hesaplanmamıştır	Oran hesaplanmamıştır
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,28	0,38

KARLILIK ORANLARI:

Brüt Satış Karlılığı = Brüt Satış Karı / Net Satışlar Satışların % kaçının brüt satış karı olduğunu gösterir.	0,27	0,20
Faaliyet Karlılığı = Faaliyet Karı/ Net Satışlar	0,02	Oran hesaplanmamıştır

	30.09.2013	30.09.2014
NET SATIŞLAR	42.918.251-TL	23.982.282-TL
CARİ ORAN	1,43	1,53
NAKİT ORAN	0,10	0,39
KALDIRAÇ ORANI	0,72	0,62
FİNANSMAN ORANI	0,38	0,61
ÖZKAYNAK KARLILIĞI	-	-
ÖZKAYNAK ORANI	0,28	0,38
BRÜT SATIŞ KARLILIĞI	0,27	0,20
FAALİYET KARLILIĞI	0,02	-

FİNANSAL DURUM DEĞERLENDİRME (TFRS)

Yukarıdaki veriler incelendiğinde likidite oranlarının diğer dönemlere göre yükseldiği görülmektedir. Ancak şirketin zarar ettiği gözlenmektedir. Şirketin %62 yabancı kaynak kullanılması hususu dikkate alınmalıdır. Yabancı kaynak oranının daha da düşürülmesi halinde şirketin öz varlık artışının ve şirketin büyüme yönünde ivme kazanacağı söylenebilir.

	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014
Dönem Karı (Zararı)	Bağımsız denetim raporu düzenlenmemiştir	(4.868.856-TL)	(4.991.536-TL)

- a) Şirketin sermayesinin güçlendirilmesi politikaları çerçevesinde ortaklık yapısı benzer olan Kuyumcukent yapı kooperatifi ile birleşme yapılmıştır.
- b) 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.

2. KAR PAYI DAĞITIMI

12 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da yedek akçeler ayrıldıktan sonra kalan 954.635,70- TL'nin 953.011,50-TL'sinin 30 Mayıs 2014 tarihine kadar ortaklara nakit olarak ödenmesine, kalan 1.624,20-TL'nin Olağanüstü Yedekler kaleminde tutulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin 12 Mart 2014 tarihli Genel Kurul Toplantısı itibariyle çıkarılmış sermayesi 560.595.- TL olup, hisse başına brüt 1,70- TL, net hisse başına 1,4450.- TL olan temettü miktarı bu sermaye tutarı esas alınarak hesaplanmıştır.

Fakat Şirketimiz sermayesinin 560.595.- TL'den 9,072.932,72- TL'ye artırım işlemlerinin tamamlanması nedeniyle daha önce belirtilen 560.595.- TL sermaye üzerinden hesaplanan hisse başına brüt 1,70- TL , hisse başına net 1,4450.- TL olan temettü tutarları 9.072.932,72 TL sermaye üzerinden hisse başına brüt 0,1050.- TL , hisse başına net 0,0892.- TL olarak güncellenmiştir.

3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR HAKKINDA BİLGİ

2013'ün ilk yarısı dünya ekonomisi ve dış ticaret dengeleri bağlamında 2012'nin çok üzerine çıkılmayan bir genel durgunluk dönemi olmuş, küresel ekonomik aktivite zayıf ve kırılgan seyrini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısı ise siyaset ve ekonomi boyutlarıyla oldukça hareketli geçmiştir. Geride bırakılan yıldan 2014'e kalan miras ise dünya genelinde “yavaş tempolu büyüme ve para politikaları kaynaklı belirsizlik”, Türkiye özelinde ise “kaygı” olarak özetlenebilir.

2014'e dünyada ve Türkiye'de ekonomi penceresinden bakıldığında; Küresel ekonomik faaliyetin yavaş tempolu büyüme trendini devam ettirmesi, küresel para politikalarına ilişkin belirsizliklerin devam etmesi, ABD ekonomisindeki toparlanmanın istikrar kazanması

beklenmektedir. Euro Bölgesi ekonomilerinde bazı olumlu sinyaller gözlenmesine rağmen hem yüksek işsizlik oranları hem de kredi aktarım mekanizmasındaki sorunlar ekonomik görünümün zayıf kalacağı beklentilerini artırmaktadır.

Geleceğe ilişkin yaygın kabul gören tahminler ise, küresel para politikalarındaki belirsizliklere ve FED'in varlık alımlarını azaltmasına bağlı olarak gelişmekte olan ülkelere ilişkin risk algılamasının artacağı, bu ülkelere yönelecek sermaye akışlarının azalacağı, yabancı sermayenin daha seçici olacağı, gelişmiş ülkelerin ise ılımlı tempolu ve istikrarlı büyüme ile pozitif yönde ayrışacaklarıdır. Bu durumun aynı zamanda inşaat sektörüne indirekt etki yapabileceği düşünülmektedir.

22-25 Ocak 2014 tarihleri arasında İsviçre'nin Davos kentinde düzenlenen Dünya Ekonomik Forumu'nda belirlenen 2014'ün en önemli riskleri arasında mali ve çevresel konular öne çıkmış, savaş riski ise yer almamıştır. Belirlenen 10 risk şunlardır: 1) Önemli ekonomilerdeki mali krizler, 2) Yapısal işsizlik/eksik istihdam, 3) Su krizleri, 4) Şiddetli gelir eşitsizliği, 5) İklim değişikliğinin hafifletilmesi ve adaptasyon sağlamada başarısızlık, 6) Aşırı hava olaylarının etki alanının büyümesi (örneğin: seller, fırtınalar, yangınlar), 7) Küresel yönetim başarısızlığı, 8) Gıda krizleri, 9) Büyük finansal mekanizma/kurumların başarısızlığı, 10) Şiddetli siyasi ve sosyal istikrarsızlık.

Mevcut durumda özel sektördeki yatırım iştahının yerini temkinli duruşa bıraktığı gözlenmekte, yurtdışı müteahhitlikteki yukarı yönlü trendin ise devam etmesi beklenmektedir.

4. KUYAŞ'IN SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ

Şirketimiz Aralık 2013 itibariyle II. Ulusal Pazar'a dahil olmuştur. Ortaklık yapısının temeli olan S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi ile birleşerek tüm ortaklarını tek çatı altında toplamıştır.

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.

DEĞERLEME ORANLARI (30.09.2014 Tarihi İtibariyledir)

(Bin TL)

	PIYASA DEĞERİ	NET KAR (SON 4 ÇEYREK)	NAKİT NET TEMETTÜ	ÖZSERMAYE	F/K	TV (%)	PD/DD
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK SEKTÖRÜ							
TOPLAM / ORTALAMA	19.288.483	1.353.564	486.767	13.103.030	14,12	2,52	1,47
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL	38.923	10.824	810	79.884	3,60	2,08	0,49

F. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

1. RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin maruz kaldığı risklerin ölçümü ve öngörülen risk toleransları dahilinde tutulabilmesi için korunma yöntemlerinin geliştirilmesine yönelik yönetmelik ve piyasa riski ile alacak risklerinin yönetilmesine dair yönergelere uygun şekilde riskler izlenmekte ve yönetilmektedir.

a) Şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler;

İçinde bulunduğumuz yıllar, dünyanın krizlerle şekillenen genel ekonomik seyri, ülkemizin küresel krizden aldığı pay ve gayrimenkul sektörünün konjonktürel dalgalanmaları politik risk ve ekonomik risk gibi faktörler şirketimizi de yakından ilgilendiren konulardandır.

Piyasa şartlarına göre faaliyet karlarının dağıtılmayarak Öz Kaynaklarda bırakılması ve ortaklarına bedelsiz hisse dağıtılması , şirket özvarlığının olası risklere karşı güçlendirilmesi , şirketin borçlanma veya kredi kullanma gereksinimlerinin azaltılmasının sağlanması hedeflenmiştir.

b) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, karlılık ve benzeri konularda ileriye dönük risklere ilişkin bilgiler;

Şirketimizce mevcut ve potansiyel riskleri ölçmek ve bunlar için gerekli önlemleri almak için iç denetim ve risk kontrol mekanizmaları belirlenmiş ve yönetim kurulumuzca kabul edilerek uygulanmaya başlamıştır. Bu amaçla şirketimizde iç denetim sorumlusu görevlendirilmiş olup, iç kontrol, risklerin tespiti ve analizi yapılmaktadır. İç kontrol sisteminin etkinliğinin artırılması amacıyla GRANT THORNTON Firması ile danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

İlgili faaliyet döneminde GRANT THORNTON firması çalışmalarını tamamlamıştır.

2. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Sermaye Kurulu'nun (II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; 15 Ocak 2014 Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmamasına ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bu komitelerin görevlerini yerine getirmesine, söz konusu görev ve çalışma esaslarının buna göre oluşturulmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan komitenin amacı; Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, tanımlanması, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi, izlenmesi ve gözden

geçirilmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanabilecek fırsatların Şirketin risk profiline ve iştahına paralel olarak yönetilmesi, raporlanması ve karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kurulu'na öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az üç ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını Yönetim Kuruluna sunar. Komite en az iki üyenin katılımı ile toplanır ve katılanların oy birliği ile karar alır. Toplantıda alınan kararlar yazılı hale getirilir. Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir. Risk Yönetim Sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

G. YÖNETİM KURULU KARARI

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

YÖNETİM KURULU KARARI

- Toplantı No** : 49
Tarih : 10.11.2014
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 Vekili: Şükrü ÖZLEYEN,
Hukuk Müşaviri; Mehmet ALACACI,
Yeminli Mali Müşavir; Mehmet YALÇIN,
- Gündem** : Finansal Tablolar ve Faaliyet Raporu
- Karar** : Şirketin 01.01.2014 – 30.09.2014 dönemlerine ait Bilanço aynı dönemlerde sona eren 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