



Kısa Vadeli Model Portföy Güncellemesi

KUYAS'ı ekledik.

15 Nisan 2025

*Global Menkul Değerler Araştırma Departmanı
+90 (850) 201 94 89
research@global.com.tr
Global Menkul Değerler*

Kısa Vadeli Model Portföyümüze 37,42 TL'den KUYAS ekliyoruz.

Kuyas Yatırım

KUYAS:TI / KUYAS:IS

Kısa Vadeli Teknik Hedef (TL) **39.00 - 40.70**
Stop/Loss Seviyesi (TL) **34.60**

Kapanış Fiyatı (TL)	37.22
Piyasa Değeri (milyon TL)	14,888
Hisse Sayısı (milyon)	400
Fiili Dolaşım Oranı	95.00
Fiili Dolaşım Piyasa Değeri (milyon TL)	14,144
Yabancı Takas Oranı	6.03%
Yerli Takas Oranı	93.97%
Pazar Yapısı	Yıldız Pazar
Sektör	Bayındırlık ve İmar

KUYAS Yatırım, İstanbul ve Bursa'da gerçekleştirdiği prestijli projelerle gayrimenkul sektöründe öne çıkmaktadır. Yenibosna'daki Carat İstanbul projesi, Türkiye'nin ilk Altın Saklama Merkezi'ne ev sahipliği yaparken, Borsakule-1 projesi 2024 yılında 688 milyon TL'lik satış başarısıyla dikkat çekmiştir. Ek olarak KUYAS, Boesakule-2 ve değerli maden projeleriyle büyüme potansiyeli sunmaktadır. Temel ve teknik olarak beğendiğimiz hisseyi portföyümüze ekliyoruz.

(mn TL)	2020	2021	2022	2023	2024/12
Ciro	7	72	578	909	1,153
Brüt Kar	4	26	192	382	607
Brüt Kar Marjı	55.6%	35.6%	33.2%	42.1%	52.7%
FAVÖK	-5	9	136	296	526
FAVÖK Marjı	-72.8%	12.8%	23.5%	32.6%	45.6%
Net Kar/(Zarar)	10	127	-78	191	143
Net Kar Marjı	148.1%	177.1%	-13.4%	21.0%	12.4%
Net Borç	67	34	97	-74	534

Kaynak: Şirket Finansalları, Global Menkul Değerler Araştırma Departmanı / *Veriler 14.04.2025 kapanış değerlerine aittir.

Yatırım Teması: Yeni projeler, yeniden değerlendirme gelirleri.

Riskler: İnşaat malzemeleri maliyeti ve döviz kuru.

Finansal Göstergeler

	2020	2021	2022	2023	Cari
FD/FAVÖK	-43.6x	32.3x	7.2x	14.1x	29.3x
F/K	14.6x	2.1x	a.d.x	22.4x	104.4x
FD/Satışlar	31.7x	4.1x	1.7x	4.6x	13.4x
Net Borç/FAVÖK	-13.8x	3.7x	0.7x	-0.3x	1.0x
Özkaynak Karlılığı	6%	45%	-7%	10%	7%
Hisse Başına Kar (TL)	0.02	0.32	-0.19	0.48	0.36

Hisse Performansı

	1A	3A	6A	12A	YBB
Nominal	55%	76%	148%	241%	80%
Rölatif (BIST 100)	60%	85%	130%	218%	84%
Ortalama İşlem Adedi (mn)	21.0	9.8	7.6	7.2	9.7
Ortalama İşlem Hacmi (TLmn)	769	318	206	149	311

Şirket Künyesi

Şirketin faaliyet konusu, Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu Yapı Kooperatifinden aldığı ve elinde bulunan rezerv araziye; otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı gibi yüksek rant sağlayacak, eğitim alanları gibi kuyum sektöründe insan kaynağı desteği verecek inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve karlı biçimde değerlendirmektedir.

Ortaklık Yapısı

Diğer	79.90%
Hisse Geri Alım	8.56%
Rifat Akdağ	6.51%
Muhammed Nedim Özdemir	5.03%

Teknik Görünüm



Pazar Yapılarına Göre İşlem Kuralları

PAY PİYASASI SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ (TAM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)		KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-18:00	18:00-18:01	18:01-18:05	18:05 (+)*	18:07-18:08	18:08-18:10
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	İşlem	Kapanış Marj Yayını	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayını	İşlem
Yıldız Pazar								
Ana Pazar								
Alt Pazar								
YUFP (sadece Gayrimenkul Sertifikaları)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NYIP								
YUFP (BYF)	---	---	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YUFP (Varant ve Sertifikalar)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Yeni Pay Alma Hakları	---	---	✓	---	---	---	---	---
Resmî Müzayede İşlemleri (**)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Birincil Piyasa İşlemleri	---	---	10:30-13:00	---	---	---	---	---

Kısaltmalar
 BYF : Borsa Yatırım Fonu
 YUFP : Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı
 NYIP : Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı

Açıklamalar
 ✓ : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.
 --- : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.
 (*) : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.

Not : ME, MF, MV, MC koduyla yapılan resmî müzayede işlemleri için geçerli olan seans saatlerini ifade eder.
 --- : Birincil Piyasa İşlemleri, saat 10:30-13:00 arasında yapılır.
 Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastlantısal olarak kesilmektedir.

PAY PİYASASI SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİ (YARIM İŞ GÜNLERİNDE)

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		SÜREKLİ İŞLEM YÖN.		KAPANIŞ (TEK FİYAT)		KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER	
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-12:30	12:30-12:31	12:31-12:35	12:35 (+)*	12:37-12:38	12:38-12:40
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	İşlem	Kapanış Marj Yayını	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayını	İşlem
Yıldız Pazar								
Ana Pazar								
Alt Pazar								
YUFP (sadece Gayrimenkul Sertifikaları)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NYIP								
YUFP (BYF)	---	---	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YUFP (Varant ve Sertifikalar)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Yeni Pay Alma Hakları (YPAH)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Resmî Müzayede İşlemleri (**)	---	---	✓	---	---	---	---	---
Birincil Piyasa İşlemleri (***)	---	---	10:30	✓	---	---	---	---

Kısaltmalar
 BYF : Borsa Yatırım Fonu
 YUFP : Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı
 NYIP : Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı

Açıklamalar
 ✓ : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.
 --- : Pazarın / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.
 (*) : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.
 (**) : ME, MF, MV, MC koduyla yapılan resmî müzayede işlemleri için geçerli olan seans saatlerini ifade eder.
 (***) : Birincil Piyasa İşlemleri, Borsa'da talep toplama yöntemiyle halka arz için saat 10:30-12:00, YPAH kullanımdan sonra arka kalan paylar için ise 10:30-12:30 arasında yapılır.
 Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastlantısal olarak kesilmektedir.

PAY PİYASASI TEK FİYAT YÖNTEMİ (TAM İŞ GÜNLERİNDE)



BORSA
İSTANBUL

AÇILIŞ (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		GÜN ORTASI (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)		KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER		
09:40- 09:55	09:55 (+)*	10:00- 18:00	12:55 (+)*	13:00- 13:55	13:55 (+)*	14:00- 17:55	17:55 (+)*	18:00- 18:01	18:01- 18:05	18:05 (+)*	18:07- 18:08	18:08- 18:10
Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Kapanış Marj Yayını	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayını	İşlem
POIP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YIP												

Kısaltmalar

POIP : Piyasa Öncesi İşlem Platformu

YIP : Yakın İşleme Pazarı

Açıklamalar

✓ : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.

Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastlantısal olarak kesilmektedir.

PAY PİYASASI TEK FİYAT YÖNTEMİ (YARIM İŞ GÜNLERİNDE)



BORSA
İSTANBUL

	AÇILIŞ (TEK FİYAT)		TEK FİYAT YÖNTEMİ		KAPANIŞ (TEK FİYAT)		KAPANIŞ FİYATINDAN / SON FİYATTAN İŞLEMLER		
	09:40-09:55	09:55 (+)*	10:00-12:25	12:25 (+)*	12:30-12:31	12:31-12:35	12:35 (+)*	12:37-12:38	12:38-12:40
	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Kapanış Marj Yayını	Emir Toplama	Fiyat Belirleme ve İşlem	Marj Yayını	İşlem
POİP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
YİP									

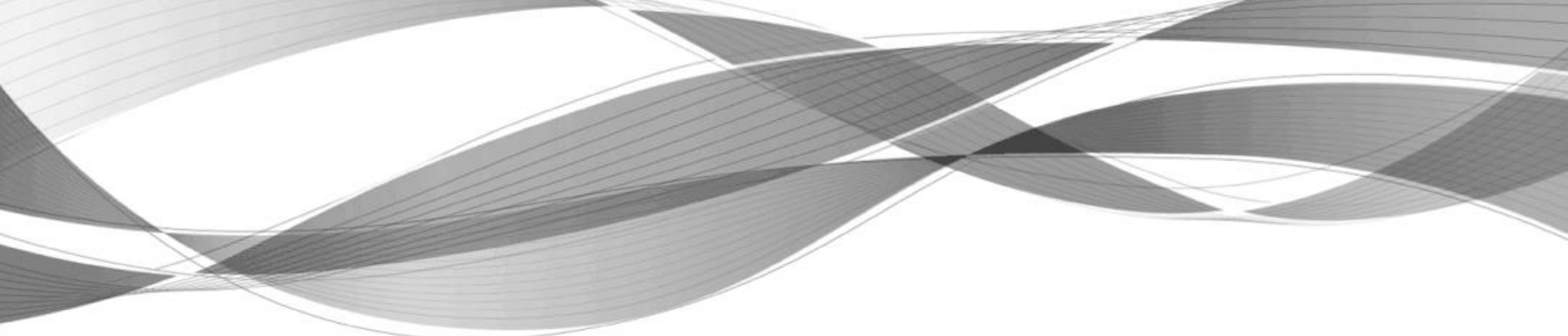
Kısaltmalar

POİP : Piyasa Öncesi İşlem Platformu
YİP : Yakın İşleme Pazarı

Açıklamalar

✓ : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecine dâhil olduğunu gösterir.
— : Pazarın / Grubun / Yatırım aracının, seansın ilgili alt sürecinin dışında olduğunu gösterir.
(+)* : İşlemlerin tamamlanmasına bağlı olarak değişebilecek bir saati ifade eder.
Not : Emir toplama süreci, belirtilen saatlerden sonra 30 saniye içerisinde rastlantısal olarak kesilmektedir.

Kaynak: Borsa İstanbul A.Ş.



Bu yayında yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu yayında yer alan bilgiler, güvenilir olduğuna inanılan halka açık kaynaklardan elde edilmiş olup bu kaynaklardaki bilgilerin hata ve eksikliğinden ve ticari amaçlı işlemlerde kullanılmasından doğabilecek zararlardan Global Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Global Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur. Global Menkul Değerler A.Ş. yayında adı geçen şirketlerin menkul kıymetini portföyünde bulundurabilir ve/veya bu şirketlere danışmanlık hizmeti verebilir.

