

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN
SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN
ESASLAR TEBLİĞİNE (II-14.1) GÖRE HAZIRLANAN

(01.01.2019 - 30.06.2019 HESAP DÖNEMİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM)

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

(3 AYLIK)

KUYUMCUKENT
GAYRİMENKUL



İÇİNDEKİLER

A- Genel Bilgiler

- 1) Faaliyet Raporu Dönemi
- 2) Ortaklıkla İlgili Bilgiler
- 3) Ortaklık Yapısı ve Sermaye Dağılımı
- 4) Yönetim Kurulu, Komitelerimiz, Üst Yönetim, Yatırımcı İlişkileri, Personel Bilgileri

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) Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar İle Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler
- 4) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 5) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar
- 6) Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

E- Finansal Durum

- 1) TFRS Çerçevesinde Hazırlanmış Konsolide Mali Tablolara Göre
- 2) Kar Dağıtım Politikası ve Kar Payı Dağıtımı
- 3) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi
- 4) Kuyas'ın Sektör İçindeki Yeri

F- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

G- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgilendirme Formu (KYBF)



A. Genel Bilgiler

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2019** ile **30.06.2019** dönemini kapsamaktadır.

2.Ortaklıkla İlgili Bilgiler

Ortaklığın Unvanı	: KUYUMCUKENT GAYRIMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Kuruluş Tarihi	: 19.10.2005
Ticaret Sicil No	: 568143
Mersis No	: 0601041781700016
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.326 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL
Telefon No	: (0850) 640 0 400
Faks No	: (0212) 603 32 04
İnternet Adresi	: www.kuyas.com.tr
E-Posta Adresi	: info@kuyas.com.tr



3. Ortaklık Yapısı Ve Sermaye Dağılımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 100.000.000,00 TL
Çıkarılmış Sermaye: 54.437.596,32 TL

Şirketimiz %100'ü halka açık olup, 54.437.596,32 TL'yi temsil eden payların %99,43'lük kısmı kaydi sisteme aktarılmıştır. Şirket esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

30.06.2019 tarihi itibarıyla ;

Sermayede Doğrudan %5 veya daha fazla paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel Kişi bulunmamaktadır.

4. Yönetim Kurulu, Komitelerimiz, Üst Yönetim, Yatırımcı İlişkileri, Personel Bilgileri ve Organizasyon Şeması

a- Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Bağımsızlık Beyanları ve Yönetim Kurulunda Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

Son Durum İtibarıyla Yönetim Kurulu ;

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Mehmet Bora TÛTÛNCÛOĐLU	Başkan	* 11.04.2019	27.03.2022
Memet Tayran DEMİR	Başkan Vekili	* 11.04.2019	27.03.2022
Ufuk BAŞER	Başkan Vekili	* 11.04.2019	27.03.2022
Halil ÜRÛN	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022

* 27.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısı sonrası görevinden istifa eden üyelerin yerine Yönetim Kurulu'nca ataması yapılan üyelerin atanma tarihleri.



Bağımsızlık Beyanı

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu,

Bu kapsamda;

a) Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların Yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

c) Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,

d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

e) Ekte yer alan özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri, gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,

g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi, beyan ederim.

Saygılarımla,

Halil ÜRÜN (imzalı)

Alperen ODABAŞI (imzalı)

Faaliyet dönemi itibarıyla yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev ya da görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır ve sınırlandırılmamıştır.



Yönetim Kurulunda Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

27.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında ibra edilen Eski Yönetim Kurulu;

Yönetim Kurulu			
Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Sait Erdal METİNER	Başkan	30.03.2016	30.03.2019
Reşat ÇALIŞKAN	Başkan Vekili	30.03.2016	30.03.2019
Memet Tayran DEMİR	Murahhas Üye	30.03.2016	30.03.2019
Murat ÖZKÖK	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Burak YAKIN	Üye	30.03.2016	30.03.2019
Erol KOCA	Üye	29.03.2017	30.03.2019
Bülent BALKAN	Bağımsız Üye	30.03.2016	30.03.2019
Faik CECELİ	Bağımsız Üye	* 29.03.2018	30.03.2019
İlhami YAZICI	Bağımsız Üye	* 12.12.2018	30.03.2019

* 2018 yılı Genel Kurul tarihi sonrası görevinden istifa eden üyelerin yerine Yönetim Kurulu'nca ataması yapılan üyelerin atanma tarihleri.

11.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında istifa ve atamalar sonucu Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu			
Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
* Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	Başkan	11.04.2019	27.03.2022
* Memet Tayran DEMİR	Başkan Vekili	11.04.2019	27.03.2022
* Ufuk BAŞER	Başkan Vekili	11.04.2019	27.03.2022
Mustafa ÇOĞALAN	Üye	27.03.2019	27.03.2022
Ahmet ÇELİKÖZ	Üye	27.03.2019	27.03.2022
Evren KIRIKOĞLU	Üye	27.03.2019	27.03.2022
Kaan DÖŞDEMİR	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022
Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022

* 27.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu'na seçilen Mesut AVCI, Ahmet ÇAĞLAR ve Cihangir Alparslan ÇELİK 11.04.2019 tarihi itibarıyla istifa etmiş ve Yönetim Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 11 sayılı toplantısında, ayrılan üyelerin yerine, yapılacak olan ilk Genel Kurul toplantısında onaylanmak üzere Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU, Memet Tayran DEMİR ve Ufuk BAŞER'in ataması yapılmıştır.

Konu ile ilgili KAP açıklaması 15.04.2019 tarihinde yapılmış olup, yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.



17.04.2019 tarih ve 12 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Yönetim Kurulu görev dağılımı yukarıdaki şekilde belirlenmiş olup, konu ile ilgili KAP açıklaması 17.04.2019 tarihinde yapılmıştır. Yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine ve görev dağılımına Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yer verilmiştir.

02.05.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında istifalar sonucu Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	Başkan	11.04.2019	27.03.2022
Memet Tayran DEMİR	Başkan Vekili	11.04.2019	27.03.2022
Ufuk BAŞER	Başkan Vekili	11.04.2019	27.03.2022
Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022

b- Komitelerimiz - Komitelerimizin Başkan ve Üyeleri - Çalışma Esasları ve Komitelerimizde Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye
Üye	Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye
Üye	Ali İlhan AK	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak konularında çalışmalar yapmaktadır. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye
Üye	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye



Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi faaliyetlerinde bulunacaktır.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye
Üye	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye

Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulunun onayına sunulur.

Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Komitelerimizde Dönem İçinde Gerçekleşen Değişiklikler

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye
Üye	Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye
Üye	Nazan KAYA *	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Üye	Özlem Nazlı ARIKAN**	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı

* : 12.06.2019 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

** : 05.07.2019 tarihinde görevinden ayrılmıştır.



RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye
Üye	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye
Üye	Kaan DÖŞDEMİR*	Bağımsız Üye
Üye	Memet Tayran DEMİR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Üye	Nazan KAYA**	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

*: 30.04.2019 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliğinden kendi isteğiyle ayrılmıştır.

** : 12.06.2019 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden Sorumlu Komite	Adı Soyadı	Statü
Başkan	Halil ÜRÜN	Bağımsız Üye
Üye	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu Bağımsız üyesi Kaan DÖŞDEMİR'in 30.04.2019 tarihi itibarıyla istifası sonucu 02.05.2019 tarih ve 14/B sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Komitelerin görev dağılımı yeniden belirlenmiş olup, ilgili KAP açıklaması 02.05.2019 tarihinde yapılmıştır.

c- Üst Yönetim Bilgileri

Genel Müdür	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Ufuk Başer	Atılım Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	Üst Düzey Yönetici	19 Yıl
Salih Sağında*	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü	Üst Düzey Yönetici	23 Yıl
Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Şükrü Özleyen**	İstanbul Üniversitesi - MBA	Üst Düzey Yönetici	16 Yıl
Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Ali İlhan AK	Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi	Üst Düzey Yönetici	22 yıl
Sözleşme Yönetimi ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Tahsili	Statü	Mesleki Tecrübe
Hakan ERDEM	Dumlupınar Üniversitesi İşletme Bölümü	Üst Düzey Yönetici	17



* : Salih SAĞINDA 19.04.2019 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

** : Şükrü ÖZLEYEN 18.06.2019 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

d- Yatırımcı İlişkileri

SPK mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin mevzuatla belirlenen kurallar çerçevesinde yerine getirilebilmesi ve faaliyetlerin daha etkin bir şekilde sürdürülebilmesi amacıyla mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü”, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı Ali İlhan AK’tır (0850 640 04 00/202, aliilhanak@kuyas.com.tr).

e- Personel Hakkında Bilgiler

Rapor döneminde Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’de ortalama 32, Kuyaş Ek Grup İnşaat A.Ş.’de ortalama 20, Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.’de ortalama 11 personel istihdam edilmiştir.

Şirketimizde (Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.) rapor tarihimiz itibarıyla 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdürüyle birlikte üzere toplam 20 personel istihdam edilmektedir.

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

30.06.2019 tarihi itibarıyla raporlama döneminde Yönetim Kurulu Üyelerine Yapılan huzur hakkı ve ücret ödemelerinin toplamı brüt 461.504, TL, Üst Düzey Yöneticilere Yapılan maaş ve ücret ödemelerinin toplamı brüt 407.402,31 TL, temsil giderleri 23.152 TL, Yurtiçi seyahat harcamaları ise toplam 17.774 TL olmuştur.



C. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Sertifikalarımızın ISO 2015 Kalite Yönetim Sistemi dahilinde yenilenmesi çalışmaları İnsan Kaynakları departmanınca tamamlanmış olup, Şirketimiz Yönetim Sistemi Sertifikaları (TS EN ISO 9001:2015 – TS EN ISO 14001:2015 – OHSAS 18001:2007), Faaliyet Raporu sonunda ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

D. Şirket Faaliyetleri Ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

1. Yatırım Faaliyetleri

ŞİRKETİMİZİN TAMAMLANMIŞ, SATIŞ VE İNŞAAT AŞAMASINDAKİ PROJELERİ

1-TAMAMLANMIŞ PROJELERİ

İ.V.P. Ofis Plazalar:

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da konumlu, 1542. Ada, 14 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 81.062 m2 brüt inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Ofis Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskânları alınmış ve Kat Malikleri Yönetimi oluşturularak devredilmiştir. Toplam satılabilir alandan kalan %7'lik kısmın satışları devam etmektedir.

İ.V.P. Merkez Plazalar:

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna' da konumlu, 1542. Ada, 23 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 143.355 m2 brüt inşaat alanı olan İstanbul Vizyon Park Merkez Plazaları inşaatları tamamlanarak, iskanları alınmış ve oluşturulan Kat Malikleri Yönetimine devredilmiştir.

Kuyumcukent Yerleşkesi:

Kuyaş Gayrimenkul'e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna'da, 1542. Ada, 13 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 332.799 m² brüt inşaat alanı olan Kuyumcukent Yerleşkesi inşaatları tamamlanarak iskanları alınmıştır ve KİAŞ Yönetimi'ne devredilmiştir.

Proje bünyesinde; 5 katlı avm bloğu, 7 adet fabrika, 7 katlı atölyeler bloğu, 7'şer katlı 2 adet ofis plaza yapılmıştır.



2- SATIŞ VE İNŞAAT AŞAMASINDAKİ PROJELERİ

1541. Ada 1.Parsel - BORSAKULE

Söz konusu parselle ilgili imar plan notları İstanbul Büyük Şehir Belediyesince E=2,75 olarak onaylanmış ve askı süreçleri tamamlanmıştır. Yeni emsal durumuna göre 03.01.2019 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmıştır.

Projemiz Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası (A Blok) ve Borsa Kule Binası (B Blok) olmak üzere 2 ayrı bloktan oluşmaktadır.

Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskanı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır. 22.02.2019 tarihinde kat mülkiyet tapusu Borsa İstanbul A.Ş.'ye teslim edilmiştir.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 100'ü tamamlanmıştır. Şirketimize ait 91 bağımsız bölüme ilişkin kat irtifak tapuları düzenlenmiş olup, projenin satış işlemleri devam etmektedir.

Baharyaka Eyüp Sultan Projesi

Baharyaka Sitesi Eyüp Sultan projesi, %54 oranında payına sahip olduğumuz Kuyuş EK Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilmektedir. Proje inşaat ruhsatı 18.12.2018 tarihinde alınmış olup, projenin bitiş tarihi rutsat tarihinden itibaren 36 ay olarak planlamıştır. Bahariye Sitesi şu anda harfiyat, iksa ve kazı işlemleri devam etmektedir. Kuyuş EK Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'tindeki paylarımızın şirketimiz menfaatlerine en uygun şartlarla satışı için satış sözleşmesi imzalanmış olup pay devirlerinin 27.09.2019 tarihine kadar tamamlanması planlanmaktadır.

Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 151 Pafta, 1204 Ada, 20 No'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, 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, 76 adet daireden oluşmaktadır. Faaliyet raporumuz tarihi itibarıyla inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerden 4 adedi satışa konudur.



Akalın Apartmanı Kalamış Projesi

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 5.432 m² inşaat alanında gerçekleştirilmiş 26 adet daireden oluşmaktadır. Faaliyet raporumuz tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır.

Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin 2 adedi satışa konudur.

Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi

Şirketimiz, Palmiye Evleri Caddebostan projesi için, Sayın İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti. ile 13.10.2016 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamıştır.

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 6 adet konuttan oluşmaktadır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup 2 adet daire satışa konudur.

3- DİĞER İŞLETMELERİMİZ

Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.

Hizmet alım ve alt işverenlik sözleşmelerinin 31.05.2019 tarihi itibarıyla iptal edilmesi ve bu işletmemizden beklenen ticari faydanın sağlanamaması nedeniyle bundan sonraki süreçte gayrifaaal olarak devam edilmesi kararı alınmıştır.

4- GELECEKTE PLANLANAN PROJELERİ

1542. ada 7. Parsel ve komşu diğer parseller:

İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Kuyumcukentte bulunan, 1542 ada 7 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel ve 10359 parsel 5 adet arsa gayrimenkulleri 24.07.2019 tarihi itibarıyla tevhit edilmiş (birleştirilmiş) olup 1542 ada 42 parsel olarak 8.204 m² yüzölçümlü tek tapu halinde, inşaat yapılabilir duruma getirilmiştir. Söz konusu yasal durum ile birlikte bu arsamız üzerinde muhtelif opsiyonlarda ve gelecek projeksiyonlarıyla en verimli yatırımın yapılabilmesi için araştırma çalışmalarımız hızlanmıştır.



2. İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirketin gelecek yapılanmasında Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite, bu dönemde de çalışmalarına devam etmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket faaliyetleri, operasyonel işlemler ve mali tablolar üzerinden belirlediği potansiyel riskleri ve mevcut risk göstergelerinin izlenmesini sağlamaktadır. Bu amaçla Komite 2019 yılı ilk 6 ayında toplantı gerçekleştirilmemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2019 yılı ilk 6 ayında 2 toplantı gerçekleştirmiştir. Komite, Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşme, TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve Mali Tablo denetim çalışmalarına bu dönemde de devam etmiştir.

Bicaret Ünvanı	Faaliyet Konusu	Önemsiz Değerler Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirketin Kar veya Zarar Payı (%)
KUYAŞ BÜYÜKARTI AKALIN ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	TL	85	75
KUYAŞ BÜYÜKARTI ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	40.000	TL	80	70
KUYAŞ EK GRUP ÇINAR ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	27.500	TL	55	55
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM A.Ş.	GAYRİMENKUL TESİSİ YÖNETİMİ	500.000	500.000	TL	100	100
KUYAŞ EK GRUP İNŞAAT VE YATIRIM A.Ş.	İKAMET AMAÇLI KONUTLARIN İNŞAAT YAPIMI	500.000	270.000	TL	54	54

4. Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

27.03.2019 tarihinde 2018 yılı hesap dönemi Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Toplantıda alınan kararlar 10.04.2019 tarihinde tescil, 16.04.2019 tarih ve 9810 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur. Toplantı tutanağı ve ekleri 28.03.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) ve Şirket internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) yayınlanmıştır.

Dönem içinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.



5. Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Bilgiler

Dönem içinde gerçekleşen Bağış ve Yardım bulunmamaktadır.

6. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Şirket sermayemizin 27.218.798,16 TL'den 54.437.596,32 TL'ye bedelli sermaye artırımını sebebiyle Ana Sözleşmenin 6.Şirket Sermayesi başlıklı maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılmış ve onay alınmıştır. Ana Sözleşme tadil metni ve Ana Sözleşme değişikliği 18.02.2019 tarihli ve 9769 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur.

Ana Sözleşme Tadil Metni 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklarca onaylanmıştır.

E. Finansal Durum

TFRS Mali Tablolara Göre Finansal Durum Değerlendirme

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

Şirket **30.06.2019** dönemini **(17.381.842) TL** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **277.161.171 TL** olup karşılığında **73.932.336 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır.



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:

	30.06.2018	30.06.2019
Net Satışlar	26.765.309,07 TL	1.047.666 TL

Likidite Oranları:

Cari Oran = Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar	1,60	0,76
Likidite Oranı = Dön.Var.-(Stok+Alacak)/ K. Vadeli Borçlar	0,13	0,19

Finansal Durum Oranları:

Kaldıraç Oranı = Toplam Yabancı Kaynaklar/ Aktif (Pasif)	0,77	0,73
Finansman Oranı = Özkaynak / Toplam Borçlar	0,30	0,36
Öz Kaynak Oranı = Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,23	0,26

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. Kar dağıtım politikalarında bir değişiklik yoktur. Dağıtım yıllık faaliyet sonuçlarına göre Genel Kurul kararınca dağıtılması kararlaştırılmaktadır.

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 dağıtımı yapmaktadır.



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

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makro ekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri göz önünde 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.

3. İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %6,1 azaldı.

Kar Dağıtımı

27 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7.maddesinin müzakereleri sonucu aşağıdaki karar alınmıştır.

“2018 yılı faaliyet döneminde TFRS’ ye göre zarar açıklanmış olması nedeniyle 2018 yılına ait kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.”

4. Kuyas'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz İstanbul'da ticari ünite ve konut üretimi yaparak kendini ispatlamış 30 yıllık bir firmadır. %100 halka açık şirket olmamız nedeni ile yatırım kararlarımız, çok miktardaki talepler arasından farklı alternatif düşüncelere göre hazırlanmış değerlendirme raporları ve titiz analizler sonucu verilmektedir.



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.

Kurumumuz, riskleri finansal olan riskler ve finansal olmayan riskler olmak üzere aşağıdaki şekilde belirlemiştir.

Finansal Risklerimiz ; Sermaye yeterlilik riski, faiz oranı riski, fiyat riski, kur riski, banka ve kredi riski, likidite riski.

Finansal Olmayan Risklerimiz ; İtibar riski , hile ve dolandırıcılık riski , politik risk, piyasa riski, sektör riski, operasyonel risk.

İçinde bulunduğumuz dönemde kur riski, likidite riski ve faiz oranı riski özellikle takip edilmektedir. Yönetim Kurulu, Şirketin karşı karşıya olduğu tüm risk konularında ilgili Komitenin tavsiye kararları ışığında gerekli tedbirleri almaktadır. Bu kapsamda, şirketin oransal analizleri yapılarak önlemler alınmakta, faaliyet oranları ve karlılık oranları analiz edilerek politikalar oluşturulmaktadır.

Operasyonel riskleri kontrol etmek amacı ile iç denetim raporu bulguları analiz edilmekte ve azaltıcı önlemler alınmaktadır. Operasyonel riskler incelenerek iyileşme düzeyleri takip edilmektedir. Şirket içinde risk haritaları vasıtası ile birimler denetlenmektedir.

G- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgilendirme Formu (KYBF)

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2018 yılı Faaliyet Raporu'nda açıkladığımız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2019 – 31.03.2019 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.

Kurumsal Yönetim Bilgilendirme Formu (KYBF)

Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer alan Kurumsal Yönetim Bilgilendirme Formu rapor yayın tarihi itibarıyla güncellenmiştir.