

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI  
A.Ş.**

**(01.01.2020 - 31.03.2020 HESAP DÖNEMİ )**

**2020 I.ÇEYREK FAALİYET RAPORU**

**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 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) Yatırımlarımız
- 2) Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar ile Finansal Yatırımlara İlişkin Bilgiler
- 3) İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri
- 4) Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/ Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı
- 5) Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar
- 6) Ana Sözleşme Değişiklikleri

### E- Finansal Durum

- 1) VUK ve UFRS Ye Göre Değerlendirme
- 2) Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtımına İlişkin Bilgiler
- 3) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Bilgisi
- 4) KUYAŞ'ın Sektör İçindeki Yeri

### F- Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi



## A. GENEL BİLGİLER

### 1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2020** ile **31.03.2020** dönemini kapsamaktadır.

### 2. Ortaklıkla İlgili Bilgiler

Ortaklığın Unvanı	: KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL 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 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL
Telefon No	: (0212) 603 32 00 : (0850) 640 0 400
Faks No	: (0212) 603 32 04
İnternet Adresi	: <a href="http://www.kuyas.com.tr">www.kuyas.com.tr</a>
E-Posta Adresi	: <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:	54.437.596,32 TL

Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı tarih itibariyle ; Şirket sermayesi 54.437.596,32 TL olup, tamamı ödenmiştir. En son hazirun cetveline göre yaklaşık 6.814 ortak bulunmaktadır. BİST'e 1 TL nominal değerle 54.437.596 adet hisse kote olmuş olup, son durum itibariyle kaydileştirilen hisse oranı %99,63'tür. Şirketimiz %100 halka açık olup, imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2020 – 31.03.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



PAY SAHİPLERİ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Kaydileşen	54,235,336.00	99
Kaydileşmeyen	202,260.00	1
<b>Toplamlar</b>	<b>54,437,596.00</b>	<b>100</b>

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

**a-Faaliyet Dönemi içerisinde Yönetim Kurulumuzdaki Değişimler**

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul veya Yönetim Kurulu Tarihi	Görev Süresi
Mehmet Bora TÛTÛNCÛOĐLU	Başkan	* 11.04.2019	27.03.2022
Ufuk BAŞER	Başkan Vekili	** 11.04.2019	27.03.2022
Halil ÜRÛN	Başkan Vekili	*** 27.03.2019	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye	**** 27.03.2019	27.03.2022
Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Üye	18.11.2019	27.03.2022
Memet Tayran DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	11.04.2019	25.11.2019
Mustafa ÇOĐALAN	Yönetim Kurulu Başkanı	27.03.2019	02.05.2019
Cihangir Alparslan ÇELİK	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	11.04.2019
Mesut AVCI	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	11.04.2019
Ahmet ÇAĐLAR	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	11.04.2019
Ahmet ÇELİKÖZ	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	02.05.2019
Kaan DÖŞDEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	02.05.2019
Evren KIRIKOĐLU	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	02.05.2019

\*27.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi seçilen Mesut AVCI 11.04.2019 tarihi ile istifa etmiş yerine Mehmet Bora TÛTÛNCÛOĐLU atanmıştır.

\*\*27.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi seçilen Ahmet ÇAĐLAR 11.04.2019 tarihi ile istifa etmiş yerine Ufuk BAŞER atanmıştır.

\*\*\*27.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi seçilen Cihangir Alparslan ÇELİK 11.04.2019 tarihi ile istifa etmiş yerine Memet Tayran DEMİR atanmıştır. Memet Tayran DEMİR 25.11.2019 tarihi ile istifa etmiştir.

27.03.2019 tarihli Genel Kurulda Bağımsız üye seçilen Halil ÜRÛN , 25.11.2019 da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

\*\*\*\*27.03.2019 tarihli Genel Kurulda Yönetim Kurulu Üyesi seçilen Alperen ODABAŞI 17.04.2019 TARİHİNDE Bağımsız Üye olarak atanmıştır.

-Mustafa ÇOĐALAN, Ahmet ÇELİKÖZ, Evren KIRIKOĐLU ve Kaan DÖŞDEMİR , 02.05.2019 tairihi ile görevlerinden istifa etmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyesi sayımız 5 kişi olup geçen yılın aynı döneminde (31.03.2019) bu sayı 9 kişidir

Yeni belirlenen Yönetim Kurulu Üyelerine ve görev dağılımına Şirket internet sitesinde ([www.kuyas.com.tr](http://www.kuyas.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) yer verilmiştir.



**b- Faaliyet Raporumuzun yayımlandığı tarih itibarıyla şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıdaki şekildedir.**

Adı Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul veya Yönetim Kurulu Tarihi	Görev Süresi
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	Başkan	11.04.2019	27.03.2022
Ufuk BAŞER	Başkan Vekili	11.04.2019	27.03.2022
Halil ÜRÜN	Başkan Vekili	27.03.2019	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye	27.03.2019	27.03.2022
Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Üye	18.11.2019	27.03.2022

#### **Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri**

##### **Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU (Yönetim Kurulu Başkanı)**

1980 Fransa doğumlu Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU , Anadolu üniversitesi İktisadi ve İdari bilimler fakültesi İşletme bölümü mezunudur. Profosyonel iş hayatına HCBC bankasında başlamış olup, İAR A.Ş.' de Hazine ve Finans Koordinatörlüğü yapmıştır. Halihazırda Kuyumcukent İşletme A.Ş. Blok Kat malikleri Başkan vekiliği ve 11.04.2019 tarihinden itibaren Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de (KUYAŞ)'da Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

##### **Ufuk BAŞER (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)**

1977 yılında Kırıkkale'de doğdu. Kırıkkale Anadolu Öğretmen Lisesi'nden mezun olduktan sonra Atılım Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 2000 yılında başladığı profesyonel iş hayatında 2015 yılına kadar inşaat alanında faaliyet gösteren çeşitli özel sektör kuruluşlarında mühendis, bölüm şefliği, genel müdür yardımcılığı ve genel müdür olarak görev yaptı. 2013 yılından bu yana İnşaat ve Enerji yatırımları alanında faaliyet gösteren firmalarda yönetim kurulu üyeliği ve yöneticiliği yapmaktadır.

##### **Halil ÜRÜN (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**

30.07.1968 tarihinde Afyonkarahisar ili İscehisar İlçesi doğumlu olup İlk ve orta tahsilini İscehisar da, lise tahsilini Afyonkarahisar ve İzmir de tamamlamıştır. Konya Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesini 1990 yılında bitirmiştir. Avukatlık stajını Afyonkarahisar barosunda, askerliğini Ağrı Doğubeyazıt ta tamamlamıştır. 1992 yılında başladığı avukatlık mesleğine 2004 te ara vermiş ve 2011 yılında 24. dönem Afyonkarahisar Milletvekili seçilmiştir. 25. dönem Afyonkarahisar Milletvekilliğini 01.11.2015 tarihinde tamamlamıştır.

##### **Alperen ODABAŞI (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**

1992 yılında Eskişehir doğumludur. Lise eğitimini Ankara Ayrancı 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.

##### **Gökhan DEMİRLİ ( Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**

Ankara Çankaya Üniversitesi Siyaset Bilimi Ve Uluslararası İlişkiler Lisans ( İngilizce) dalından mezun olmuştur. Yüksek lisansını İstanbul Doğu Üniversitesi Finansal İktisat ( İngilizce ) dalında yapmaktadır. İlgili olduğu alanlar Kurumsal Finans, Finansal Modelleme, Finansal Analiz, Uluslararası Finans, Para Ekonomisi, Uluslararası Piyasalar Ve Kurumlar, Ekonometri, İstatistiktir. 01.09.2011 – 01.08.2012 tarihleri arasında Unit&Çeska Enerji Tedarik Ve Pazarlama Uzmanı olarak, 13.02.2013 – 01.06.2015 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. de Hazine ve Strateji Yönetimi Bölümü Hazine Pazarlama Uzman Yardımcısı ( Döviz İşlemleri, Mevduat Fiyatlama, Türev Ürünler, Para Piyasaları, Forward Anlaşmalar, Kaynak çeşitlendirme)olarak çalışmıştır. Şu an Efta Gıda Turizm İnşaat İç Ve Dış Ticaret LTD. ŞTİ. CEO olarak görev yapmaktadır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile Sermaye Piyasası Türev Araçlar Lisansına sahiptir.



### c-Faaliyet Raporumuzun Yayınlandığı tarih itibarıyla Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye
Üye	Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Üye
Üye	Burcu KIRICI ÇİĞDEM	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı

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.

### d- Faaliyet Raporumuzun Yayınlandığı tarih itibarıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye
Üye	Halil ÜRÜN	Başkan Vekili

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır. 2020 yılı içerisinde, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması, uygulanması ve riskin yönetilmesinin yanı sıra Şirket hedeflerinin gerçekleştirilmesi için makul güvence sağlamak üzere, olası olay veya durumların önceden belirlenmesi, değerlendirilmesi, kontrol edilmesi ve tüm risk yönetim süreçlerinin yürütülmesi için gerekli politikaların geliştirilmesi amacıyla yapılan çalışmaların sonucuna göre Yönetim Kurulumuzun ilave bir tedbir almasını gerektirecek herhangi bir husus bulunmadığına, kanaatine ulaşılmıştır.

### e- Faaliyet Raporumuzun Yayınlandığı tarih itibarıyla Denetim Komitesi

Başkan	Gökhan DEMİRLİ	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 gerçekleştirilmektedir. Denetim Komitesi yıl içerisinde 3 kez toplanmış ve toplantıda alınan kararlar Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

### f- Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı tarih itibarıyla şirketimiz üst yönetimi aşağıdaki şekildedir.

Adı Soyadı	Unvanı	Mesleği	Mesleki Tecrübesi
Ufuk BAŞER	Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	21 yıl
Hakan ERDEM	Genel Müdür Yardımcısı	Yönetici	16 yıl
Miryam MAŞTAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı	Yönetici	23 yıl



### g-Üst yönetimde dönem içinde gerçekleşen değişiklikler

Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Ali İlhan AK 18.12.2019 tarihi ile görevinden ayrılmıştır. 18.01.2020 tarihi ile Miryam MAŞTAOĞLU Finans ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

### h-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 Yöneticisi Pay sahiplerinin şirket yönetimi ile ilişkilerini sağlamak ve pay sahipleri ile menfaat sahiplerinin doğru, eksiksiz, eş zamanlı olarak bilgilenmelerini sağlamak ve başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere Pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Adı Soyadı	Görev Unvanı	Telefon Numarası	e-mail adresi
Burcu KIRICI ÇİĞDEM	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	0212 603 32 00-206	burcucigdem@kuyas.com.tr

İlgili dönem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olan Ali İlhan AK'nın 18.12.2019 tarihi ile görevinden ayrılması nedeniyle 15.01.2020 tarihi ile Ayşe Sunay GÜRSU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır. 10.04.2020 tarihinde Ayşe Sunay Gürsu'nun görevden ayrılması sonrasında 29.04.2020 tarihinde Burcu KIRICI ÇİĞDEM Yatırımcı İlişkileri Uzmanı olarak atanmıştır.

### ı- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde (Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.) rapor tarihimiz itibarıyla itibariyle 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdür-Yöneticisi, 16 diğer personel olmak üzere toplam **21** personel dir. (31.03.2019 tarihinde 1 Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı, 1 Müdür 29 diğer personel olmak üzere **32** personeldir.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2020 – 31.03.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



i- Şirketin Organizasyon Şeması



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

01.01.2020-31.03.2020 döneminde – üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 224.885,00. TL'dir. (31.03.2019: 442.768,00.TL.)





## C- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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.

## D. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### 1) Yatırımlarımız

2020 Ocak ayından itibaren Çin’de başlayan ve yakın zamanda da ülkemizi de etkisi altına alan COVID 19 küresel salgın sebebi ile ilk 3 ayda planlamalarımızda sarkma ve ertelemeler gerçekleşmiştir. Grup şirketleri, COVID-19 virüs salgını, karantina uygulamaları ve hastalığın ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğundan 518 Sıra No'lu VUK Genel Tebliğinin 3 üncü maddesi kapsamında mücbir sebep kapsamındadır. 01.04.2020 - 30.06.2020 tarihleri arasında 3 (üç) ay süreyle dönüşümlü ve/veya part-time çalışılarak " kısa çalışma modeline geçilmiştir.

### a- Tamamlanmış Projelerimiz

#### 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, iskânları 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 iskânları 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.



## **b-Satış ve İnşaat Aşamasındaki Projelerimiz**

### **Borsa İstanbul Ve Borsa Kule**

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 geçici 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 31.03.2019 tarihinde %40 seviyesinde olan kaba inşaatının 30.08.2019 itibarıyla % 100'ü tamamlanmıştır. Şirketimize ait 93 bağımsız bölüme ilişkin kat irtifak tapuları düzenlenmiş olup, projenin satış işlemleri lansman organizasyonu ile başlanacaktır.

### **Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi**

Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m<sup>2</sup> 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**

Söz konusu inşaat projesi toplam 5.432 m<sup>2</sup> 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**

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m<sup>2</sup> inşaat alanı büyüklüğüne sahip olup, 5 adet konuttan oluşmaktadır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup 3 adet daire satışa konudur.

## **c-Gelecekte Planlanan Projelerimiz**

İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Kuyumcukente 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 m<sup>2</sup> 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, pay sahiplerimizin menfaatleri doğrultusunda en isabetli projelere yatırım yapılması anlamında hızlanarak devam etmektedir.



## 2- Bağlı Ortaklıklar ve Finansal Duran Varlıklar

Ticaret Unvanı	Faaliyeti	Sermayesi	Sermaye Payımız	Sermaye Payımız %
<b>Bağlı Ortaklıklar</b>				
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.*	Site Yönetimi	500.000 TL	500.000TL	100%
Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.**	İnşaat	500.000 TL	270.000 TL	
<b>İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler</b>				
Kuyas Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	50.000 TL	42.500 TL	85%
Kuyas Ek Grup Çınar İş Ortaklığı***	İnşaat	50.000 TL	27.500 TL	55%
Kuyas Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	40.000 TL	40.000 TL	80%

\*Bu işletmemizden beklenen ticari faydanın sağlanamaması nedeniyle bundan sonraki süreçte gayri faal olarak devam edilmesi kararı alınmıştır. Sektörel gelişmelere göre gelecekte durum değerlendirilecektir.

\*\*\*Planlanan projenin uygulamaya geçmemesi nedeniyle tasfiye sürecindedir.

\*\*Kuyas EK Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'tindeki 270.000 TL nominal tutarındaki paylarımız 12.09.2019 tarihi itibarıyla toplam 3.671.250 TL bedelle E K Gruop İnşaat A.Ş ve Burker Tekstil İnş. Pazarlama San. Tic. Ltd. Şti.'ne teminatlandırılarak ödeme planıyla satılmıştır. Öncesinde fonlanan Kuyas EK Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'den alacağımız 7.395.856 TL tutar teminatlandırılarak tahsiline başlanmıştır.

## 3-İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

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 2020 yılında 2 toplantı gerçekleştirmiştir.

**Denetimden Sorumlu Komite**, 2020 yılında 3 toplantı gerçekleştirmiştir. Komite, Şirket faaliyetleri hakkında esas sözleşme, TTK ve SPK hükümlerine uygunluk ve Mali Tablo denetim çalışmalarına bu dönemde de devam etmiştir.

## 4-Hesap Dönemi İçinde Yapılan Olağan/ Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Şirketimizin 29 / 04 / 2020 tarih, 15 sayılı karar ile 29 Mayıs 2020 Cuma tarihine ertelenen 2019 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik uyarınca, gerekli nisap bulunmadığı için yapılamamıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısının, aynı gündem ile 25 Haziran 2020 Perşembe günü saat 13:00'da Yenibosna Köyaltı Mevkii 29 Ekim Cad. Kuyumcukent Sitesi Bahçelievler/İSTANBUL ( Kuyumcukent Kompleksi Mağaza Bloğu Nikah Salonu) adresinde yapılmasına karar verilmiştir.

Daha önce de KAP (Kamuyu Aydınlatma Platformu) ve Şirketimiz İnternet sitesinde yayımlanan ve Şirket merkezinde ortakların incelemesi için hazır bulundurulan; Olağan Genel Kurul Gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar, Bağımsız Denetim Raporu ve Kar Dağıtım tablosunun geçerli olduğunun bu kararımız ile birlikte ilan edilmesine karar verilmiştir.



### **5-Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar Hakkında Açıklamalar**

Yönetim Kurulu'muzun 05.03.2018 tarihinde yapılan toplantısı ile revize edilen ve 29.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklarımız tarafından onaylanan Bağış ve Yardımlar Politikamız çerçevesinde dönem içinde gerçekleşen Bağış ve Yardım bulunmamaktadır.

### **6-Ana Sözleşme Değişiklikleri**

Şirket Ana Sözleşmesinin "Şirketin Unvanı" başlıklı 2. maddesinin, "Merkez ve Şubeler" başlıklı 3. maddesinin, "Şirketin Amaç ve Konusu" başlıklı 4. maddesinin, "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6. Maddesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 9-1. maddesinin, "Şirketin Temsili" başlıklı 9-3. maddesinin tadili Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29833736-110.03.03-E.2530 Sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 50035491-431.02 Sayılı izinleri alınmış olup, 25/06/2020 tarihinde gerçekleştirilecek Genel Kurulda onaya sunulacaktır.



## E-FİNANSAL DURUM DEĞERLENDİRMESİ

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

Şirket 31.03.2020 dönemini **1.340.345 TL** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **188.275.752 TL** olup karşılığında **53.745.659 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem zararımızın **4.014.541 TL** tutarının "**finansman giderleri**"inden oluştuğu görülmektedir. Bu tutar -son Genel Kurul tarihimizden bu yana şirketimizin yeni kredi kullanımı yapmamış olmasına rağmen-, yeniden vadelendirdiğimiz banka kredi borçlarımızın, yeniden vadelendirilmelerinden önce tahakkuk etmiş faizleri olup önümüzdeki finansal dönemde benzer bir finansman gideriyle karşılaşılmayacağı öngörülmektedir.

Aşağıda özet finansal tablolar ve bu veriler üzerinden hesaplanmış olan oranlara yer verilmektedir;

Seçilmiş Finansal Veriler ile Özet Bilanço	31 03 2020	31 12 2019
<b>VARLIKLAR</b>	<b>188.275.752</b>	<b>194.283.392</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	415.662	3.526.496
Ticari Alacaklar	3.146.976	7.986.955
Diğer Alacaklar	21.842.792	22.061.873
Stoklar	21.953.101	21.953.101
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>50.257.591</b>	<b>59.028.826</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar	3.752.305	3.452.199
Stoklar	73.460.198	73.326.292
Maddi Duran Varlıklar	53.243.806	53.287.452
Ertelenmiş Vergi Varlığı	6.452.683	4.061.067
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>	<b>138.018.161</b>	<b>135.254.566</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>188.275.752</b>	<b>194.283.392</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10.067.978	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	21.350.896	20.884.773
Ticari Borçlar	4.923.048	5.357.337
Diğer Borçlar	2.920.518	2.795.932
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	1.771.359	2.073.243
Ertelenmiş Gelirler	765.204	576.458
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.947.751	5.022.415
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.617.223	3.150.574
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>48.363.977</b>	<b>39.886.983</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	79.470.419	92.687.944
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.579.267	6.552.016
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>86.166.116</b>	<b>99.291.225</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>86.166.116</b>	<b>99.291.225</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>53.745.659</b>	<b>55.105.184</b>
Ödenmiş Sermaye	54.437.596	54.437.596
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	502.311	502.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
(01.01.2020 – 31.03.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	42.826.488	42.843.098
Diğer Kazanç/Kayıplar	- 161.788	- 159.218
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	- 43.889.235	- 19.219.295
Net Dönem Karı/Zararı	- 1.340.345	- 24.669.940
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>188.275.752</b>	<b>194.283.392</b>

<b>Özet Gelir Tablosu</b>	<b>01.01- 31.03.2020</b>	<b>01.01- 31.03.2019</b>
Hasılat		89.754
Satışların Maliyeti (-)	-	- 445.741
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>-</b>	<b>-355.987</b>
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Pazarlama Giderleri (-)	- 68.268	- 833.793
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 1.932.581	- 3.303.242
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.369.217	25.860.113
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 4.266.169	-23.398.124
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>102.199</b>	<b>- 2.031.033</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	171.047	546.292
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		- 171.490
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL. KÂRI/ZARARI</b>	<b>- 273.246</b>	<b>-1.656.231</b>
Finansman Gelirleri	14.744	121.610
Finansman Giderleri (-)	-4.014.541	- 5.233.935
<b>SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>-3.726.551</b>	<b>- 6.768.556</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	2.386.206	324.706
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	2.386.206	324.706
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>- 1.340.345</b>	<b>- 6.443.850</b>

**Likidite Oranları**

<b>CARİ ORAN</b>	<b>104%</b>	<b>148%</b>
<b>Asit Test Oranı</b>	<b>59%</b>	<b>93%</b>

**Finansal Durum Oranları**

<b>Kaldıraç Oranı</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>
<b>Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı</b>	<b>99%</b>	<b>97%</b>
<b>Finansman Oranı</b>	<b>48%</b>	<b>49%</b>



## **1) Kâr Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtımına İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin Kâr Dağıtım Politikası 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.

Şirketimizin 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 dağıtım 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 dağıtımını, 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.” şeklindedir.

27 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7. maddesinin müzakereleri sonucu 2018 yılı faaliyet döneminde TFRS' ye göre zarar açıklanmış olması nedeniyle 2018 yılına ait kâr dağıtımını yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimizin Yönetim Kurulunda “2019 yılı faaliyetleri sonucu yasal kayıtlarımıza göre 22.990.275,65.-TL, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun tablolarda ise konsolide 24.669.940 TL zarar oluşması sebebi ile kâr dağıtımını yapılmamasına ve bu kararımızın Genel Kurul'un onayına sunulmasına” karar verilmiş olup ilgili bilgi KAP' ta pay sahiplerimizle paylaşılmıştır.

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2020 – 31.03.2020) Yıllık Faaliyet Raporu**



Kar Dağıtım Tablosumuz aşağıda yer almaktadır:

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. 2019 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)							
1-	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye					54.437.596,32 TL	
2-	Toplam Yasal Yedek Akçe					1.370.631,88 TL	
Esas Sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi							
					SPK	YASAL KAYITLAR	
3-	Dönem Karı					-24.669.940,00TL	-22.990.275,65 TL
4-	Ödenecek Vergiler ( - )						
5-	Net Dönem Karı					-24.669.940,00 TL	-22.990.275,65 TL
6-	Geçmiş Yıllar Zararları					-19.219.295,00 TL	-11.829.487,75 TL
7-	Birinci Tertip Yasal Yedek						
8-	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI					0,00 TL	0,00 TL
9-	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar					0,00 TL	0,00 TL
10-	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı					0,00 TL	0,00 TL
11-	Ortaklara Birinci Temettü						
	* Nakit						
	* Bedelsiz						
	* Toplam						
12-	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü						
13-	Yönetim Kurulu Üyelerine , Çalışanlara vb. Temettü						
14-	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü						
15-	Ortaklara İkinci Temettü						
16-	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe (*)						
17-	Statü Yedekleri						
18-	Özel Yedekler						
19-	OLAĞANÜSTÜ YEDEK						0,00 TL
20-	Dağıtılması Ön Görülen Diğer Kaynaklar						
	* Geçmiş Yıl Karları						
	* Olağanüstü Yedekler						
	* Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler						
<b>KAR PAYI ORANLARI TABLOSU</b>							
		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN BRÜT KAR PAYI		
	GRUBU	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI	TUTARI (TL)	ORANI	
NET	A	0,00 TL	0		0,0000	0,00%	





## 2) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi

### İnşaat Sektörü

2019, küresel büyüme endişeleri ve ticaret savaşlarının gölgesinde son bulmuştur. Küresel ekonomideki durgunluk inşaat sektöründe aşağı yönlü baskı yaratmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisinin lokomotifi olan sektör, büyüme potansiyelini korumakta ancak ekonomik ve siyasi risklere karşı hassasiyetini korumaya devam etmektedir.

Gelecekteki görünüme bakıldığında, sektör uzun vadede hemen hemen tüm alanlarda yüksek potansiyelini korumaktadır. Kısa vadeli kırılmalıkların kamu desteğiyle aşılma gayreti var ancak kalıcı bir toparlanmadan bahsedebilmek için finansal piyasalarda istikrarın ve güven endekslerindeki ivmelenmenin görülmesi gerekmektedir. 2020 yılında sektördeki hareketlenmenin, öncelikle stokların erimesi yönünde kampanyalı ev satışlarıyla başlamasını beklenmekte olup Konut sektöründe yeni proje girişimlerinin hızlanmasıyla ivme alacağı belirtilebilir.

### İnşaat Ciro Endeksi

İnşaat sektöründe takvim etkisinden arındırılmış ciro endeksi, geçen yılın aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 21,4 azalış göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi de bir önceki aya göre yüzde 9 azalış gösterdi.

### İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 74,5 iken, Mart ayında %2,7 oranında azalarak 77,2 olmuştur. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla %1,1 ve %5,4 artarak 61,1 ve 93,4 değerlerini almıştır.

### Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı yüzde 1,1 , daire sayısı yüzde 4 arttı, yüzölçümü yüzde 11,4, değeri yüzde 4 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılında toplam yüzölçümü 17,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 8,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 5,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 3,2 milyon m<sup>2</sup>'si ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Ruhsatı verilen yapıların 2020 yılında kullanma amacına göre 77,3 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %42,6, yüzölçümü %41,1, daire sayısı %39,3, değeri %36,6 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılında toplam yüzölçümü 31 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,7 milyon m<sup>2</sup>'si ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılında kullanma amacına göre 114,1 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,9 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2020 yılı Mart ayında bir önceki aya göre değişmedi, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,92 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,08 arttı, işçilik endeksi %0,17 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %2,95, işçilik endeksi %15,57 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,79 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %3,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,66 azaldı, işçilik endeksi %0,08 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,06 azaldı, işçilik endeksi %15,48 arttı.



### **Konut Satış İstatistikleri**

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %3,4 artarak 108.670 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 43.329 ipotekli, 65.341 diğer satış türünde gerçekleşti. 2020 yılında ipotekli satışların payı %39,9 oldu. Türkiye'de 2020 ocak mart ayında ilk el konut satışı 511 682, ikinci el konut satışı ise 837 047 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %37,9, ikinci el konut satış oranı %62,1 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 19.846 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 12.409 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 7.131 konut satışı ve %6,6 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 7 konut ile Hakkari, 10 konut ile Ardahan ve 37 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8 artarak 75 480 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %37,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 14 772 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 6 079 konut satışı ile Ankara ve 3 760 konut satışı ile İzmir izledi.

İTürkiye genelinde ikinci el konut satışları 2019 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %89 artış göstererek 126 594 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 25 545 konut satışı ve %20,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,4 oldu. Ankara 14 005 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8 524 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yılın aynı ayına göre %3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 1513 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 584 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 164 konut satışı ile Ankara ve 93 konut satışı ile Bursa izledi.

Kaynak: Tuik

### **3) 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. Kuyas, içinde bulunduğu ve köklerine sahip olduğu kuyumculuk sektörünün ihtiyaçlarına yönelik devam eden yatırımlarına yoğunlaşma kararı yanında gayrimenkul üretiminin dışındaki sektörlerde de yatırım imkanları araştırmaktadır.

Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olan "Borsa İstanbul Kıymetli Madenler Ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası" tamamlanmış ve iskanı alınmış olup Kasım 2017 geçici kabulü yapılarak teslim edilmiştir.

Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ile Şirketimize ait aynı arsa içinde Borsa Kule binasının kaba yapı işleri %100 tamamlanmıştır. En kısa sürede ince inşaat işleri de tamamlanıp bağımsız bölüm satışlarına geçilmesi planlanmaktadır.

Şirket hedeflerimizde ana faaliyet alanımız olan gayrimenkul geliştirme işinde 5 sene içerisinde Türkiye'nin en bilinir 10 gayrimenkul geliştirme firmasından birisi olmak üzere büyümemizi planlıyor ve yönetiyoruz.

Devamlı gelişen ve büyüyen şirketimiz, sektöre saygınlık ve kalite katma misyonunu, ortaklarının hak ve hukuklarını da gözeterek kararlı bir şekilde yürütmektedir.

2019 ve izleyen yıllarda kârlı ticari projelerimizi daha da geliştirerek tüm hissedarlarımızın menfaatini artırmak temel hedefimizdir.

Şirketin devamlılığını tehdit eden bir durum olmadığı gibi, Şirketin sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batıklık durumu söz konusu değildir.



## F- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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. Bu kapsamda Riskin Erken Saptanması Komitesinin de tespit ve uyarılarıyla birlikte Yönetim Kurulumuz şirketimizin özellikle banka/kredi riski ile faiz riskine maruz kaldığını değerlendirmiş ve gerekli önlemleri almıştır.

Şirketimiz aktif/pasif yönetimi itibarıyla kur riskine maruz olmasa da inşaat maliyetlerinin bir kısmının kur riskine konu olması nedeniyle dolaylı yoldan kur volatilesinden etkilenmektedir.

Şirketimiz, konut amaçlı inşaat üretimi faaliyetinden, bu alandaki konjonktürel fiyat riskinin yüksekliği nedeniyle, faiz riskini de göz önüne alarak çekilme kararı vermiştir. Bunun yanında fiyat riskine şirketimiz, içinde bulunduğumuz kuyum sektörüne yönelik ticari gayrimenkul üretimi ve satışı nedeniyle maruz kalmamaktadır.

Sermaye yeterlilik riskine, finansal giderlerimizin kontrol altına alınması politikamız nedeniyle maruz kalmadığını değerlendiriyoruz.

## G- KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF) VE KURUMSAL YÖNETİM BİLGİLENDİRME FORMU (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2019 yılı Faaliyet Raporu'nda açıkladığımız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2020 – 31.03.2020 döneminde de uyulmuştur.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamasının KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmasına karar verilmiş olması nedeni ile ilgili şablonlar Faaliyet raporumuzun yayımlandığı gün KAP'ta da yayınlanmıştır.