

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

(01.01.2019 - 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ)

2019 YILLIK FAALİYET RAPORU

KUYAS
GAYRİMENKUL



İÇİNDEKİLER

Başkan'ın Mesajı

Şirketimizin Vizyon- Misyon- Değerleri ve Hedefleri

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

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

H- Kurumsal Yönetim Uyum Beyanı

İ- Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Uygunluk (EN BAŞTA YER ALACAK)- Bağımsız Denetçinin vereceği



BAŞKAN'IN MESAJI

Değerli Ortaklarımız;

Şirketimizin 27 Mart 2019 tarihli son genel kurulundan bu yana yeni yönetim olarak paydaşlarımızın menfaatini ve Şirketimize olan yatırımlarının etkinliğini artırmak üzere yoğun bir tempo ile çalıştık.

2019 yılında devraldığımız sorumluluğumuzu her yıl Şirketimizin özsermayesini, cirosunu ve doğal olarak kârlılığını artıran bir şekilde yerine getirmeyi planlamaya ve böylece siz paydaşlarımızın hem menfaatlerini korumak hem de Şirketimizin değerini artırmak niyetleri ile hareket etmek gayesi içerisinde olduk.

Bu çalışmalarımız gerek Şirketimizin 2019 yılında duraklama dönemine giren inşaat sektöründeki yerini ve itibarını arttırmaya gerekse Şirketimizin verimi daha ne kadar artırılabilirli ölçümlemeye çalıştık.

Kuyas Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. nin faaliyetlerinde odaklandığı sektörler, geçmiş yıllarda olduğu gibi inşaat ve inşaat yönetim hizmetleri olmakla birlikte esas sözleşme tadilimiz ile bu alanları yatırımcılarımızın lehine daha da çeşitlendirmeyi ve daha verimlilik esasını dikkate alarak enerji, turizm, bilişim, eğitim gibi alanlarda da kendimizi göstermeyi ve sektörde iyi bir yer edinmeyi hedefliyoruz.

2019 yılında Şirketimizin zaten var olan bazı parasal yükümlülükleri nedeni ile karşı karşıya bulunduğu yüksek kredi ve finansman maliyeti riskinin daha da büyütülmemesi yönündeki yönetim kurulumuzun kararı gereği yeni nakdi ve gayri nakdi kredi kullanımına gidilmemiştir. Bu sebeple bankalarla olan ilişkilerimiz; yüksek meblağlı ve kısa vadeli kredilerin, daha uzun vadeli ödemesiz dönemlerle ve daha uygun faiz oranları ile yapılandırılması şeklinde gerçekleştirilmiştir. Bunun yanında bazı bankalarda olan risklerimizin de özkaynaklarla tasfiyesine gidilmiştir. Yapılandırdığımız bu kredilere yönelik birincil plan ve hedefimiz, ara ödemelerle bu risklerin azaltılması ve kredilerin vadesinden önce kapatılması yönündedir.

Bankalarla olan bu çok spesifik ilişkinin yanı sıra kamu kurumları ile olan diyalogumuzda da gelişim göstermiş ve özellikle Vergi Daireleri ve Belediyelerde mevcut olan tüm gecikmiş borçlarımızın plana bağlanarak ödemelerin yapılması yönünde irade gösterilmiştir.

Varlığı 2019 yılından öncesine dayanan bazı projelerimizde geleceğe dönük bir menfaat görülmemesi üzerine projeden ayrılma yönünde karar alınmış ve Baharyaka Kentsel Dönüşüm projesindeki % 54 hissemiz, ortağımıza nominal değer çok üzerinde devir bedeli ile devredilmiş ve devir dönemimize kadar verilmiş olan bedeller bir takvime bağlanarak geri iade alımı başlamıştır.



Şirketimizin özsermaye verimliliğini artırmaya yönelik olarak gider artırıcı unsurlar da analiz edilmiş ve sabit gider kalemi olan personel sayısında azaltıma gidilmiş, 7 adet kullanım fazlası kiralık araç iade edilmiş, 6 adet danışmanlık hizmeti sonlandırılmış, etkinliği kalmamış 2 adet satış ofisimizden biri kapatılmıştır.

Şu an elimizdeki en büyük projemiz Borsa Kule projesi olup, bu projeyi 4 ay gibi oldukça kısa bir sürede kaba inşaatı % 40 tamamlanma seviyesinden % 100 tamamlanma seviyesine getirmiş bulunmaktayız. Bu hali ile toplam inşaat seviyesi % 60 tamamlanma seviyesine getirilmiştir. 2020 bahar ayları itibari ile kalan imalatları tamamlamak üzere gerek finans gerekse maliyet mühendisliği çalışmalarımızı sürdürmekteyiz. Amacımız 10 ay gibi bir sürede imalatları tamamlayarak, müşterilerimize teslim etmektir. Bu projemizden en verimli şekilde satış ve satış sonrası gelirler ile Şirketimizin çok daha güçlenmesini sağlamayı hedeflemekteyiz.

Yine Kuyumcukent Kompleksi içerisinde yer alan tek parça halinde tevhid edilen 8.420 m2 alana sahip arsamızın da muhtemel yatırım imkanları araştırılmakta ve var olanlar üzerinde değerlendirilmeler yapılmaktadır. Bunun yanı sıra 9 adet konut nitelikli gayrimenkul ve 13 adet işyeri nitelikli gayrimenkul olmak üzere 22 bağımsız bölüm mevcut olup son Genel Kurul tarihimizden bugüne kadar toplam 3052 m2 ve 40 adette olmak üzere tapu teslimleri gerçekleştirilmiştir.

Bu planlamaları yaparken hedefimiz bugün gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri geliştirme şirketi olarak faaliyetlerini sürdüren Şirketimizin farklı sektörlerde de etkinliği olan ve grup şirketleri ile büyük bir holding haline gelmektir. Bu hedefe ulaşmada en büyük gücümüzün paydaşlarımız olduğu biliyor ve bunun bilincinde Şirketimizi daha da verimli kılmaya çalışıyoruz.

Sürdürülebilir bir gelecek için, 2020 yılı içerisinde işimizi iyi ve doğru yapmak, çalışana değer vermek, toplumu kalkındırmak sosyal sorumluluğumuz dahilinde hedefimizden ödün vermeden, siz paydaşlarımızın da desteği ile odaklandığımız sektörlerde, şartların da el verdiği ölçüde büyümeye devam edeceğimizi belirtir, Değerli ortaklarımıza 2020 yılında sağlık, mutluluk ve başarı dolu günler dilerim.

Saygılarımla,
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU



A. GENEL BİLGİLER

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2019** ile **31.12.2019** 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	: 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

Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı tarih itibariyle ; Şirket sermayesi 54.437.596,32 TL olup, tamamı ödenmiştir. En son hazırlan cetveline göre yaklaşık 3.500 ortak bulunmaktadır. BİST'e 1 TL nominal değerle 54.437.596 adet hisse kote olmuş olup, son durum itibariyle kaydileştirilen hisse oranı %99,43'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.



PAY SAHİPLERİ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
Kaydileşen	54,127,302.00	99
Kaydileşmeyen	310,294.00	1
Toplamlar	54,437,596.00	100

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 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
Memet Tayran DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	11.04.2019	25.11.2019
Mustafa ÇOĞALAN	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 ÇAĞLAR	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 KIRIKOĞLU	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 TÜTÜNCÜOĞLU atanmıştır.

**27.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi seçilen Ahmet ÇAĞLAR 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 ÜRÜN , 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 ÇOĞALAN, Ahmet ÇELİKÖZ, Evren KIRIKOĞLU ve Kaan DÖŞDEMİR , 02.05.2019 tairihi ile görevlerinden istifa etmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyesi sayımız 5 kişi olup geçen yılın aynı döneminde (30.09.2018) bu sayı 9 kişidir



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.

b- Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı 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 Fiyatlaması, 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	Ayşe Sunay GÜRSU	Yatırımcı İlişkileri 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.

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. 2019 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 gerçekleştirebilmesi 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 5 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

Eski Genel Müdür Salih SAĞINDA 19.04.2019 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış yerine 02.05.2019 tarihi ile Ufuk BAŞER atanmıştır. Eski Genel Müdür Yardımcısı Şükrü ÖZLEYEN 18.06.2019 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış yerine 05.07.2019 tarihi ile Hakan ERDEM atanmıştır. Ali İlhan AK 14.06.2019 tarihi ile Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış ancak 18.12.2019 tarihi ile görevinden ayrılmıştır. 18.01.2019 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
Ayşe Sunay GÜRSU	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	0212 603 32 00 -215	aysesunaygursu@kuyas.com.tr

İlgili dönem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Nazan KAYA 12.06.2019 tarihi ile görevinden ayrılmış yerine 14.06.2019 tarihi ile Özlem Nazlı ARIKAN görevlendirilmiş ancak kendisinin 05.07.2019 tarihi ile görevinden ayrılması nedeniyle Genel Müdür Yardımcısı Ali İlhan AK bu bölümün yöneticisi olarak atanmıştır. 18.12.2019 tarihi ile Ali İlhan AK' ın görevden ayrılması nedeniyle 15.01.2020 tarihi ile Ayşe Sunay GÜRSU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır. 2019 yılı Yatırımcı İlişkileri Raporu Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

ı- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde (Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.) rapor tarihimiz itibarıyla itibarıyla 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdür-Yöneticisi, 13 diğer personel olmak üzere toplam **18** personel olup bu sayı geçen yılın aynı dönemine göre **% 44 azalmıştır** (31.12.2018 tarihinde 1 Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı, 6 Müdür 24 diğer personel olmak üzere **33** personeldir.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2019 – 31.12.2019) Yıllık Faaliyet Raporu



i- Şirketin Organizasyon Şeması



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

01.01.-31.12.2019 döneminde – üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 1.630.358 TL'dir. (01.01.-31.12.2018: 1.974.893 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

a- Tamamlanmış Projelerimiz

İ.V.P. Ofis Plazalar:

Kuyas 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:

Kuyas 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:

Kuyas 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 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

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

Söz konusu tamamlanmış inşaat projesinin satın aldığımız kısmı toplam 993 m² 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, 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, 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 %
Bağlı Ortaklıklar				
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	
İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler				
Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	50.000 TL	42.500 TL	85%
Kuyaş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı***	İnşaat	50.000 TL	27.500 TL	55%
Kuyaş 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.

**Kuyaş 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 Kuyaş 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 2019 yılında 4 toplantı gerçekleştirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2019 yılında 5 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

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 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 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, 27.03.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında ortaklarca onaylanmıştır.

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 31.12.2019 dönemini **24.669.940 TL** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **194.283.392 TL** olup karşılığında **55.105.184 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem zararımızın **27.988.852 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 12 2019	31 12 2018
VARLIKLAR	194.283.392	245.940.999
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.526.496	10.422.182
Ticari Alacaklar	7.986.955	8.968.315
Diğer Alacaklar	22.061.873	9.531.200
Stoklar	21.953.101	31.041.052
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	59.028.826	90.420.700
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar	3.452.199	10.563.059
Stoklar	73.326.292	82.676.308
Maddi Duran Varlıklar	53.287.453	51.725.962
Ertelenmiş Vergi Varlığı	4.061.067	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	135.254.566	155.520.299
KAYNAKLAR	194.283.392	245.940.999
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	19.859.328
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	20.884.773	52.300.231
Ticari Borçlar	4.978.049	8.092.041
Diğer Borçlar	2.795.932	6.844.100
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	2.073.243	-
Ertelenmiş Gelirler	576.458	9.027.837
Kısa Vadeli Karşılıklar	5.022.415	3.150.675
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.150.574	4.126.020
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	39.886.983	103.667.405
Uzun Vadeli Yükümlülükler		

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2019 - 31.12.2019) Yıllık Faaliyet Raporu



Uzun Vadeli Borçlanmalar	92.324.697	31.971.893
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	6.552.016	-
Ertelenmiş Gelirler	-	27.542.348
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	2.301.343
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	99.291.225	63.342.253
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	139.178.208	167.009.658

ÖZKAYNAKLAR

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	55.105.184	78.613.521
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	42.683.880	41.522.242
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	42.843.098	41.688.389
Diğer Kazanç/Kayıplar	- 159.218	- 166.147
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	- 19.219.295	- 11.390.955
Net Dönem Karı/Zararı	- 24.669.940	- 7.828.305
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	317.820
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	55.105.184	78.931.341

Özet Gelir Tablosu	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018
Hasılat	17.248.407	36.155.842
Satışların Maliyeti (-)	- 12.304.644	- 12.121.072
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	4.943.763	24.034.770
BRÜT KAR/ZARAR	4.943.763	24.034.770
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Pazarlama Giderleri (-)	- 1.573.361	- 1.588.085
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 12.206.902	- 10.608.181
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.386.932	37.328.411
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 28.398.507	- 28.571.972
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	- 11.848.075	20.594.943
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.637.323	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	- 676.667	- 1.020.626
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	2.064.780	- 3.066.595
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL. KÂRI/ZARARI	- 3.822.639	16.507.722
Finansman Gelirleri	169.515	5.873.927
Finansman Giderleri (-)	- 27.988.852	- 33.544.455
SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	- 31.641.976	- 11.162.806
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	6.972.036	3.496.741
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	6.972.036	3.496.741
DÖNEM KARI/ZARARI	- 24.669.940	- 7.666.065

Likidite Oranları

CARİ ORAN	148%	87%
Asit Test Oranı	93%	57%



Finansal Durum Oranları

Kaldıraç Oranı	58%	42%
Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı	97%	66%
Finansman Oranı	49%	75%

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

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makro ekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri gözönünde bulundurularak belirlenir. Karın dağıtımında, pay sahiplerinin beklentileri ile şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve Genel Kurul tarafından kararlaştırılan dağıtımın, yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Bu bilgiler KAP'da ve Şirketimiz web sitesinde kamuya duyurulur.” 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.
(01.01.2019 - 31.12.2019) 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				-24.669.940,00 TL	-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						
KAR PAYI ORANLARI TABLOSU							
		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 lokomotifini 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 8,1 artış göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi de bir önceki aya göre yüzde 2,8 yükselmiştir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 63,9 iken, Aralık ayında %7,9 oranında artarak 68,9 olmuştur. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla %9,1 ve %7,2 artarak 48,6 ve 89,2 değerlerini almıştır.

Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2019 yılı yapı izin istatistiklerini açıkladı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı yüzde 48,3, yüzölçümü yüzde 52,4, değeri yüzde 43,8, daire sayısı yüzde 53,9 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2019 yılında toplam yüzölçümü 70,5 milyon m² iken; bunun 34,4 milyon m²'si konut, 23,2 milyon m²'si konut dışı ve 12,9 milyon m²'si ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Ruhsatı verilen yapıların 2019 yılında kullanma amacına göre 45,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %26,6, yüzölçümü %14,5, daire sayısı %17,8 azalırken, değeri %0,2 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2019 yılında toplam yüzölçümü 149,3 milyon m² iken; bunun 85,0 milyon m²'si konut, 33,2 milyon m²'si konut dışı ve 31,1 milyon m²'si ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2019 yılında kullanma amacına göre 114,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,9 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.



Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,32 düştü, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %2,03 düştü, işçilik endeksi %25,52 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,03 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,68 düştü, işçilik endeksi %1,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %7,75 düştü, işçilik endeksi %24,87 arttı.

Konut Satış İstatistikleri

Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1 016 221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu. Türkiye'de 2019 yılında 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 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da 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.

Yabancılar yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %14,7 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 539 konut satışı ile Ankara ve 2 213 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 bilinen 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 kalınmadığını 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 01.01.2019 – 31.09.2019 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 yayınlandığı gün KAP'ta da yayınlanmış olacağı için faaliyet raporumuzda yer verilmemiştir. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum beyanımız aşağıda yer almaktadır.



H-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYAN RAPORU

BÖLÜM 1 - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulunun 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı Kararı ile 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 verilmiştir. Böyle olmakla birlikte Yıllık faaliyet raporunda II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları" başlıklı 8'inci maddesi çerçevesinde gerekli açıklamalara aşağıda yer verilmesi uygun görülmüştür.

BÖLÜM II - PAY SAHIPLERİ

1) Yatırımcı İlişkileri Bölümü

2019 yılında Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olarak görev yapan Nazan KAYA 12.06.2019 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi uyarınca yerine Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olarak Özlem Nazlı ARIKAN atanmıştır. Kendisinin 05.07.2019 tarihinde görevinden ayrılması ile 07.08.2019 tarihinde Ali İlhan AK, onun da görevden ayrılması ile 15.01.2020 tarihinde Ayşe Sunay GÜRSU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Sahip Olunan Lisanslar	Mail Adresi - Telefon
Ayşe Sunay GÜRSU	SPL Düzey 3 Lisansı	aysesunaygursu@kuyas.com.tr
	SPL Türev Araçlar Lisansı	0212 603 32 00 - 215
	SPL Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lis.	
	SPL Kredi Derecelendirme Lisansı	
	SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı	

Yatırımcı İlişkileri Bölümü; pay sahiplerinin ortaklık haklarının kullanımı, özel durumların kamuya açıklanması, pay sahiplerinin şirket ve ortaklık haklarının kullanımına ilişkin soruların cevaplandırılması, Genel Kurul (EGKS), sermaye artırımları, kar dağıtımı, ana sözleşme değişikliği ile ilgili işlemler ve SPK ve Borsa İstanbul tarafından Şirkete yönelik iletilen tüm hususlar, Kamu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Sistemi uygulamasının yürütülmesi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çalışmalarına ilişkin faaliyetlerini yürütmektedir. Bu faaliyetler çerçevesinde ilkelere uyum sağlamak için çok sayıda şirket içi idari düzenleme ve uygulama gerçekleştirilmiştir. Tüm pay sahiplerine zamanında, tam ve doğru bilgilendirme yapılmaktadır.



01.01.2019-31.12.2019 dönemi içerisinde pay sahipleri tarafından gelen sorular, genellikle genel kurul, sermaye artırımı, temettü dağıtımı ve temettü oranı, hisse fiyat hareketlilikleri, yeni projelerin varlığı konularına ilişkin olmuştur.

2) Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin, Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe giren bir bilgilendirme politikası bulunmaktadır. Pay sahipleri, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket internet sitesi üzerinden de bilgi alabilmektedirler. Anlaşılmayan hususlar müşteriye sözlü veya yazılı olarak bildirilmektedir. Genellikle sermaye artırımı, temettü ödenip ödenmeyeceği, şirketimiz hisse senetlerinin borsadaki performansı hakkında bilgi taleplerinin bir kısmı telefon bir kısmı mail ile alınmış ve gerekli bilgilendirme tam, doğru ve zamanında yapılmıştır. Duyurularımız özel açıklama şeklinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP), şirket İnternet sitemizde (www.kuyas.com.tr) ve Kanunlar gereği Türk Ticaret Sicili Gazetesinde ve günlük gazetelerde verilen ilanlar şeklinde olmuştur. Pay sahiplerini bilgilendirme ve kamuyu aydınlatma konusunda, tüm pay sahiplerine eşit davranılmaktadır.

3) Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz genel kurullarında alınan kararlar Genel Kurul Karar Defteri'nde muhafaza edilmekte olup, genel kurullarımıza pay sahiplerinin etkin katılımı sağlanmaya çalışılmıştır. Genel Kurulun yapılması için Yönetim Kurulu karar aldığı anda KAP, SPK ve şirket İnternet sitemizde (www.kuyas.com.tr) açıklamalar yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir. Toplantılara davet SPK'nun belirlemiş olduğu kurallar çerçevesinde üç hafta önceden yapılmaktadır. Şirketimiz çoğunlukla ilgili mali yılı takip eden üç ay içerisinde Genel Kurulu toplamakta olup, 27.03.2019 tarihli genel kurul toplantısındaki nisaplar aşağıdaki gibidir.

Asgari toplantı nisabı : %25

Mevcut toplantı nisabı : %58.36

Toplantılara davetiye yazılı olarak; Türk Ticaret Sicil Gazetesinde ve şirket internet sitesinde üç hafta önceden gerçekleştirilmiştir. Divan Başkanlığı seçimi demokratik usullerle gerçekleştirilmiş ve divan başkanı toplantıyı mevzuata ve demokratik kurallara uygun yönetmiştir. Pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmış ve gerekli açıklamalar yapılmıştır. Genel kurulda cevaplanmayan soru bulunmamaktadır. Pay sahipleri tarafından gündem önerisi verilmemiştir. Genel Kurul Toplantı tutanakları şirket merkezinde ve internet sitemizde (<https://yatirimci.kuyas.com.tr/#>) pay sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

Şirketin bir bağış politikası mevcut olup bu politika genel kurulun bilgisine sunulmuştur. Bu yıl için yapılan herhangi bir bağış mevcut değildir.

Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurul'a İlişkin Yönetmeliğin geçici 1. Maddesi uyarınca, Borsa İstanbul'a kote şirketlerin 01.10.2012 tarihinden itibaren çağrısı yapılacak olan genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemleri, MKK tarafından sağlanan elektronik genel kurul sistemi (EKGS) üzerinde yapılacak olması nedeni ile Genel Kurullarımız EKGS üzerinden yapılmaktadır.



4) Oy Hakları ve Azlık Hakları

Pay sahiplerine oy hakkında herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. Bir pay-bir oy kuralı geçerlidir. Oy hakkının kullanımında üst sınır yoktur. Oy hakkı, hisse senedinin elde edilmesi ile doğmaktadır. Şirketimiz oy hakkının kullanımını kolaylaştırmak için Sermaye Piyasası Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kuralları uygulamaktadır. Ayrıca nasıl oy kullanılacağı İnternet sitemizde yer almaktadır.

Toplantıya katılmayan pay sahipleri oylarını vekil vasıtası ile kullanabilirler. Vekiller diğer pay sahipleri olabileceği gibi pay sahibi olmayan kişilerden de seçilebilir. Vekiller için hazırlanmış olan vekâletname formlarına, şirket İnternet sitemizden ulaşılabilir. Ayrıca, vekâletname toplantı davet metinlerinin ekinde de pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Karşılıklı iştirak ilişkisi beraberinde bir hakimiyet ilişkisini de getiriyor ise karşılıklı iştirak içerisinde bulunan şirket, nisap oluşturmak gibi, çok zaruri durumlar ortaya çıkmadıkça, şirket genel kurulunda oy hakkını kullanamaz ve bu durum ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kamuya açıklanır. Şirketimizin karşılıklı iştirak ilişkisinde olduğu iştiraki yoktur. Bu yıl için bu şekilde bir durum oluşmamıştır.

Şirket sermayesinin yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulun toplantıya çağrılmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri hususların gündeme konulmasını yazılı olarak noter aracılığıyla isteyebilirler.

Ana sözleşmede Şirketin birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemektedir. Azlık hakları esas sözleşmemizde belirlenmemiştir.

5) Kar Payı Hakkı

Kar payında imtiyaz yoktur. Kurumsal yönetim ilkelerine uyum çerçevesinde, kamuoyuna açıklanmış kar payı dağıtım politikasına şirketimiz İnternet sitesinden ulaşılabilir.

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen “Kar Dağıtım Politikamız” aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

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.

27.03.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7. maddesi uyarınca 2018 yılı faaliyet döneminde TFRS' ye göre zarar açıklanmış olması nedeniyle 2018 yılına ait kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

6) Payların Devri

Payların, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde serbestçe devri söz konusudur. Şirket ana sözleşmesinde pay devrini engelleyen ya da zorlaştıran herhangi bir hüküm söz konusu değildir. Tüm paylarımız hamiline olup, halka açık payların devri Borsa İstanbul'da gerçekleşmekte, halka kapalı paylar devrinde ise SPK hükümleri uygulanmaktadır.

BÖLÜM III – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi mevcuttur. (www.kuyas.com.tr) İnternet sitesinde yer alan bilgiler hem Türkçe hem de İngilizce hazırlanmıştır. Şirket İnternet sitemiz, SPK'nun "Kurumsal Yönetim İlkeleri" dikkate alınarak hazırlanmıştır. Ayrıca şirketimizin internet sitesi de etkin bir platform olarak kullanılmaktadır. Şirketimiz bilgilendirme politikası kapsamında, KAP sistemi ve şirket İnternet sitemize, şirketi etkileyen önemli gelişmeler öğrenildiğinde ve karar alındığında eş anlı açıklama yapılmaktadır. Şirketimize başvuran bütün yatırımcı ve ortaklar kanunlarla kısıtlanmayan ve içsel bilgi kapsamında olmayan her türlü bilgiyi alabilmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirketimiz Faaliyet Raporlarında, Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu Beyanımız Faaliyet Raporu içerisinde ayrıca sunulmaktadır.

3.3. Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin kamuyu aydınlatma esas ve amaçlarına uygun olarak, kamuoyunu bilgilendirmek için bir bilgilendirme politikası oluşturmuş ve bunu kamuoyuna açıklamıştır. Bilgilendirme politikamız, Genel Kurul ve pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulmuştur. Bilgilendirme politikamızın hazırlanmasından Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi, yürütülmesinden ise Şirket Yönetim Kurulu sorumludur. Bilgilendirme Politikamız Şirket İnternet Sitesi Yatırımcı İlişkileri başlığı altında, Politikalar kısmında yer almaktadır.



BÖLÜM IV – MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahipleri Şirket hakkındaki bilgileri mevzuat gereği kamuya yapılan açıklamalar ve elektronik ortam aracılığı ile öğrenmektedirler. Ayrıca menfaat sahiplerinin ilgili oldukları bilgilere ulaşabilmeleri ve bilgilendirilmeleri her an mümkündür. Şirket “ Etik Kurallar ” prosedürü oluşturarak mevzuatla korunan haklara saygı göstereceğini ifade etmiştir. Menfaat Sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerine ilişkin bildirimleri Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi tarafından Kurumsal Yönetim Komitesine veya Denetim Komitesine iletebilmektedirler.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına almaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle korunmadığı durumlarda menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kurallar çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde korunmaktadır. Şirket tazminat politikası oluşturmuş ve bunu internet sitesinde yayınlamıştır.

4.3 İnsan Kaynakları Politikası

Şirket içinde, insan kaynakları politikası olarak nitelendirilebilecek iç düzenlemeler mevcuttur. Şirket insiyatifi olan personel, Şirket politikası doğrultusunda yönetim kurulunca belirlenmektedir. İşe alımlarda, kariyer planlamasında eşit koşuldaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir. Personel alımı, eğitimi, terfi, ödül, ceza konularını içeren bilgiler yazılı hale getirilmiş olup, şirket içi düzenlemelerle belirlenmiştir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz kurumsal yönetim anlayışını öngören yapısıyla, toplumsal yarar ve çevreye saygı doğrultusunda toplumun ve ülkenin ekonomik gelişimine katkıda bulunmak amacıyla sosyal sorumluluk bilincini kurum kültürü olarak benimsemiştir. Şirketimizin “Etik Kurallar” prosedürleri internet sitesinde yayınlanmıştır. Yönetim kurulu kararı gereğince sosyal sorumluluk bilinci dahilinde etkinliklere katılım söz konusu olabilmektedir. Topluma, doğaya ve çevreye saygılı, pay ve menfaat sahiplerinin haklarına saygılı bir politika izlenmektedir. Çalışma ruhsatı ve gerekli tüm izinler mevcut olup Şirket yolsuzluğun her çeşidi ile mücadelede etkin rol almaktadır.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketin işleri ve yönetimi Genel Kurul tarafından 3 yıl için seçilen (azami 3 yıl) ve verimli ve yapıcı çalışmalar yapılmasına, hızlı ve rasyonel kararlar alınmasına ve komitelerin oluşumu ve çalışmalarının etkin bir şekilde organize edilmesine olanak sağlayacak şekilde en az 5 üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Bu sürenin sonunda görevi biten üyelerin Yönetim Kuruluna



yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin herhangi bir nedenle boşalması halinde yerine Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen kanuni şartları haiz bir kişi, geçici olarak bu üye yerine ilk toplanacak Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu tarafından seçilir. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu genel kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyeleri içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile belirlenmiş kriterlerin tamamını taşıyan ve görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabilecek bağımsız üyeler bulunur. Bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının üçte birinden az olamaz. Bağımsız üye sayısının her durumda 2 den az olamaz. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür aynı kişi değildir.

2019 yılı sonu ile Bağımsız Üyelerimizin Bağımsızlık beyanları aşağıdadır.

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;

- 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,
- 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,
- Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,
- Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- Ekte yer alan özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri, gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 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)



Aday Gösterme Komitesi'nin görevleri yönetim kurulu yapılanması gereği Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Yönetim Kurulu üyeleri Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde, şirket işleri için yeterli zaman ayırır. Yönetim kurulu üyesinin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin şirketteki görevini aksatmaması esastır.

2019 yılsonu ile görevde olan Yönetim Kurulu Üyelerimizin Şirket Dışı görevlerine aşağıda yer verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Şirket Dışı Görevi
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	Başkan	Kuyumcukent İşletme A.Ş. Blok Kat Malikleri Başkan Vkl.
Ufuk BAŞER	Başkan Vekili	İVP Yönetim Kurulu Üyesi BEC Uluslararası İnş. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Halil ÜRÜN	Başkan Vekili	-
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye	Odabaşı Hukuk Kurucu Avukat
Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Üye	Efta Gıda Tur.İnş İç Ve Dış Tic. LTD. ŞTİ CEO

Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır.

5.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili sair mevzuat, şirket esas sözleşmesi ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Şirket Yönetim Kurulu, toplantılarını ayda en az bir defa olmak üzere, ihtiyaç duyulduğu sayıda yapmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimini sağlamak amacıyla şirket personeline oluşturulan bir sekreteryaya mevcuttur.

2019 yılı 01 Ocak – 31 Aralık faaliyet dönemi içerisinde toplam 45 adet Yönetim Kurulu toplantısı yapılmıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin tamamı üye oldukları sürece toplantıya katılmıştır. Yönetim kurulu üyeleri arasından bir başkan ve başkanın bulunmadığı zamanlarda ona vekâlet etmek üzere 2 başkan vekili seçmiştir.

Yönetim kurulu başkanı, diğer yönetim kurulu üyeleri ve icra başkanı/genel müdür ile görüşerek yönetim kurulu toplantılarının gündemini belirler. Üyeler her toplantıya katılmaya ve görüş bildirmeye özen gösterir.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re' sen çağrı yetkisine sahip olurlar.



TTK hükümleri gereği onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulur. Yönetim kurulu üyesi toplantıdan önce, yönetim kurulu başkanına gündemde değişiklik önerisinde bulunabilir. Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu üyelerinin imtiyazlı oy hakkı yoktur.

Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.

Yönetim kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılır. Yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti gösterir. Yönetim kurulu üyesi, toplantılarda muhalif kaldığı konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçesini karar zaptına geçirir.

Bu Şirketin, varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde ayni hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması veya borsa kotundan çıkmasına ilişkin yönetim kurulu kararlarında ilgili mevzuat gereği genel kurul kararı aranmadıkça bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerinin çoğunluğunun onaylaması halinde söz konusu işlemler yeterli bilgiyi içerecek şekilde, kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Bağımsız üyelerin çoğunluğu tarafından onay verilmemesine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde ilgili işlem genel kurul onayına sunulur. Bu fıkra da belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun alınmayan yönetim kurulu kararları ve genel kurul kararları geçerli sayılmaz.

Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu fıkra da belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun alınmayan yönetim kurulu kararları ve genel kurul kararları geçerli sayılmaz.



Yönetim Kurulu üyeleri; kendisinin, eş ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatini ilgilendiren yönetim kurulu toplantılarına katılamazlar.

01 Ocak – 31 Aralık 2019 faaliyet dönemi içinde yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. 2019 yılında toplam 45 karar alınmış olup kamuya paylaşılması gereken konulara ilişkin kararlar, toplantı bitiminden sonra hemen kamuya açıklanmaktadır. Yıl içerisinde önemli nitelikte gerçekleşen işlemlerde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin olumsuz oyları bulunmamaktadır.

5.3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Denetim Komitesi olmak üzere 3 adet komite bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Ve Aday Gösterme Komitelerinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir. Komite başkanları bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komiteler yılda en az dört defa (Riskin Erken Tespiti Komitesi 6 defa) toplanarak önerilerini rapor halinde Yönetim Kurulumuza sunmaktadır. Komitenin aldığı kararlar ve Yönetim Kuruluna sunduğu raporlar şirket merkezimizde dosyalanmaktadır.

Denetim Komitemiz, bağımsız denetim şirketinin seçiminde ve ilişkilerin düzenlenmesinde aktif rol almaktadır. Yıl içinde de üç ayda bir açıklanan mali tabloları inceleyip onaylayarak Yönetim Kuruluna sunmaktadır. Yıl içerisinde 5 kez toplanmıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitemiz Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve risklerin yönetilmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır. İlgili komite yıl içerisinde 4 kez toplanarak toplantı sonuçlarını yönetim kurulu ile paylaşmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitemiz, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ile yakın çalışma içinde olup, SPK'ya gönderilen ve kamuoyuna açıklanan SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum raporunun hazırlanmasını ve kontrolünü sağlamaktadır. Yıl içerisinde 4 kez toplanmıştır.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, yönetim kurulu yapısı gereği ve denetim komitesi üyelerinin tamamının bağımsız üyelerden oluşması gerekliliği sebebiyle Denetim Komitesinde ayrıca üyelik görevini yürütmektedir. Yine ilgili komiteler, şirket ana sözleşmesi ve şirket içi yönetmeliklerle belirtilen görev, yetki ve sorumluluklarının bilincinde hareket etmektedir.

5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

2019 yılı için; Yönetim Kurulu kararı ile şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, kurum varlıklarının korunması, kurum içerisinde var olan kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, kurumun ürettiği bilgilerin güvenilirliği kontrolü, hata hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla gerekli kontrollerin ve denetimlerin yapılarak, sonuçların Yönetim Kurulu'na raporlanması sağlanmıştır.



Kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer katmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek iç kontrol prosedürünü oluşturma ve kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olma yönünde sürekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirketin Yönetim Kurulu'nca onaylanmış bir " Görev Yönetmelikleri" mevcuttur. Risklerin yönetiminde izlenmesi gereken prosedürler bu yönetmelikle belirlenmiştir.

5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketimiz 2019 yılında da, SPK Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmeye devam etmiş olup, mevcut ortamda sektördeki pazar payını artırma ve karlılığını geliştirme potansiyeline ve gücüne sahip bir şirket olarak büyümeyi sürdürmek ve bünyesinde oluşturduğu etik kurallar çerçevesinde tüm paydaşlarına etkin verimliliği sağlama gayreti içerisinde olmuştur.

Şirketimiz; bulunduğu sektöre yön veren, sektöründe takip edilen, en güvenilir kurumlar arasına girmek amacı ile belirlemiş olduğu vizyonu ile yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirip, uluslararası yaşam ve iş kalitesi standartlarını sağlayarak, nitelikli projeleri hayata geçirmek, gelişmekte olan iş alanlarını yakından takip ederek, paydaşlarına değer yaratmak hedeflerini taşımaktadır. Kalite, Güvenilirlik, Şeffaflık, İlham vermek, Sosyal sorumluluk, Sürdürülebilirlik değerlerimizle sadece bir gayrimenkul şirketi değil, farklı sektörlerde de şirketler kuran, geliştiren, halka açan veya satan bir grup şirketi/ holding olmak, sadece Türkiye'de değil, yurtdışında da etkin faaliyetleri olan bir holding olmak geleceğe yönelik strateji ve hedeflerimiz olarak belirlenmiştir.

5.6 Mali Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin ücret - huzur hakkı genel kurulca tespit olunur. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilerek genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunularak pay sahiplerinin görüş bildirmesine imkan tanınmıştır. Ücret Politikası Şirketin internet sitesinde yayımlanmıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması kuralına uyulmaktadır. Şirketin yönetim kurulu üyelerine şirket kaynağından borç verilmemiştir, kredi kullandırılmamıştır. Üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine herhangi bir teminat verilmemiştir. Yönetim kurulu üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler ilgili dönem faaliyet raporlarında pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.