

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

(01.01.2020 - 30.06.2020 HESAP DÖNEMİ)

2020 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

KUYAS
GAYRİMENKUL

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORUNUN UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

Giriş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem konsolide faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem konsolide faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır.

Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Dikkat Çekilen Hususlar - Ertelenmiş Vergi Varlıkları

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanması çeşitli tahminler ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranları, ertelenen vergi varlıklarının kullanılması için gelecekte yeterli tutarda kar elde edilip edilemeyeceği, geçici farkların kapandığı dönemde kullanılacak vergi indirim ve istisnaları en önemli varsayımlardır. Söz konusu tahminlerin doğru kullanılıp kullanılmadığı diğer husus olarak değerlendirilmiştir.

Grup, 2020 haziran sonu itibariyle 44.370.255 TL (2019: 34.222.751 TL) indirilebilir mali zararları üzerinden 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle 9.761.456 TL (31 Aralık 2019: 7.529.005 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığını, gelir/gider projeksiyonlarını baz alarak gelecek dönemlerde yeterli vergilendirilebilir karın kuvvetle muhtemel oluşacağı öngörüsü ile kayıtlarına almıştır. Gelecek dönemlere ilişkin karlılık, yönetimin 2020 yılından ileriye doğru yaptığı 5 yıllık tahminine göre öngörülmüştür. Ertelenmiş vergi varlığını kullanılabilmesi ilgili kar projeksiyonun gerçekleşmesine bağlıdır.

Sonuç

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem konsolide faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Ankara, 18 Ağustos 2020

AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Mustafa BERBER
Sorumlu Denetçi



A. GENEL BİLGİLER

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2020** ile **30.06.2020** 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	: www.kuyas.com.tr
E-Posta Adresi	: info@kuyas.com.t

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 7000den fazla 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.



PAY SAHİPLERİ	PAY TUTARI (TL).	PAY ORANI (%)
Kaydileşen	54,235,336.00	99
Kaydileşmeyen	202,260.00	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
Ufuk BAŞER	Yönetim Kurulu Başkanı	* 11.04.2019	27.03.2022
Halil ÜRÜN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	** 27.03.2019	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	27.03.2022
Gökhan DEMİRLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	18.11.2019	27.03.2022
Zekeriya ASLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	25.06.2020	27.03.2022
Barış SAKARYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.06.2020	27.03.2022
Mehmet Bora TÜTÜNCÜOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	*** 11.04.2019	19.06.2020

* 27.03.2019 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi seçilen Ahmet ÇAĞLAR 11.04.2019 tarihi ile istifa etmiş yerine Ufuk BAŞER atanmıştır. 25.6.2020 tarihli Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

**27.03.2019 tarihli Genel Kurulda Yönetim Kurulu Üyesi seçilmiştir.

*** Mehmet Bora Tütüncüoğlu 19.06.2020 tarihinde istifa etmiştir.

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.

Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri

Ufuk BAŞER (Yönetim Kurulu Başkanı)

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 (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

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.

Barış SAKARYA (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

Bilkent Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, Uluslararası İlişkiler Bölümü 1996 yılı Mezunudur. Askerlik hizmetini tamamladıktan sonra, 1998 yılında Fiba Holding'e bağlı Finansbank AŞ'de profesyonel kariyerine başlamıştır. Yurtiçinde ve Yurtdışında çeşitli bankalarda 20 yıla yakın süreyle üst düzey yöneticilik yapmıştır. Ayrıca yine yurtdışında, reel sektörde Zorlu Holding'e bağlı Vestel Rusya'da CFO olarak görev yapmıştır.

Zekeriya ASLAN (Yönetim Kurulu Üyesi)

2 Şubat 1969'da Afyonkarahisar Sandıklı'da doğmuştur, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ni bitirdikten sonra, Serbest avukat olarak çalışmıştır. Sandıklı Belediyespor Kulübü Başkanlığı yaptı. 23. Dönem (22.07.2007 – 12.06.2011) Afyonkarahisar Milletvekili seçilerek TBMM'de yasama çalışmalarına katıldı. Türkiye-Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Parlamentolar arası Dostluk Grubu Başkanı oldu.

Alperen ODABAŞI (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız)

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 (Yönetim Kurulu Üyesi- Bağımsız)

Ankara Çankaya Üniversitesi Siyaset Bilimi Ve Uluslararası İlişkiler Lisans (İngilizce) dalından mezun olmuştur. Yüksek lisansını İstanbul Doğuş 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 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 4 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

Faaliyet dönemi itibari ile değişiklik yoktur.

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' 18.12.2019 tarihi ile görevinden ayrılması nedeniyle 15.01.2020 tarihi ile Ayşe Sunay GÜRSU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır. 2019 yılı Yatırımcı İlişkileri Raporu Yönetim Kuruluna sunulmuştur. 10.04.2020 tarihinde Ayşe Sunay Gürsu'nun görevden ayrılması sonrasında 29.04.2020 tarihinde Burcu KIRICI ÇİĞDEM Yatırımcı İlişkileri Uzmanı olarak atanmıştır.

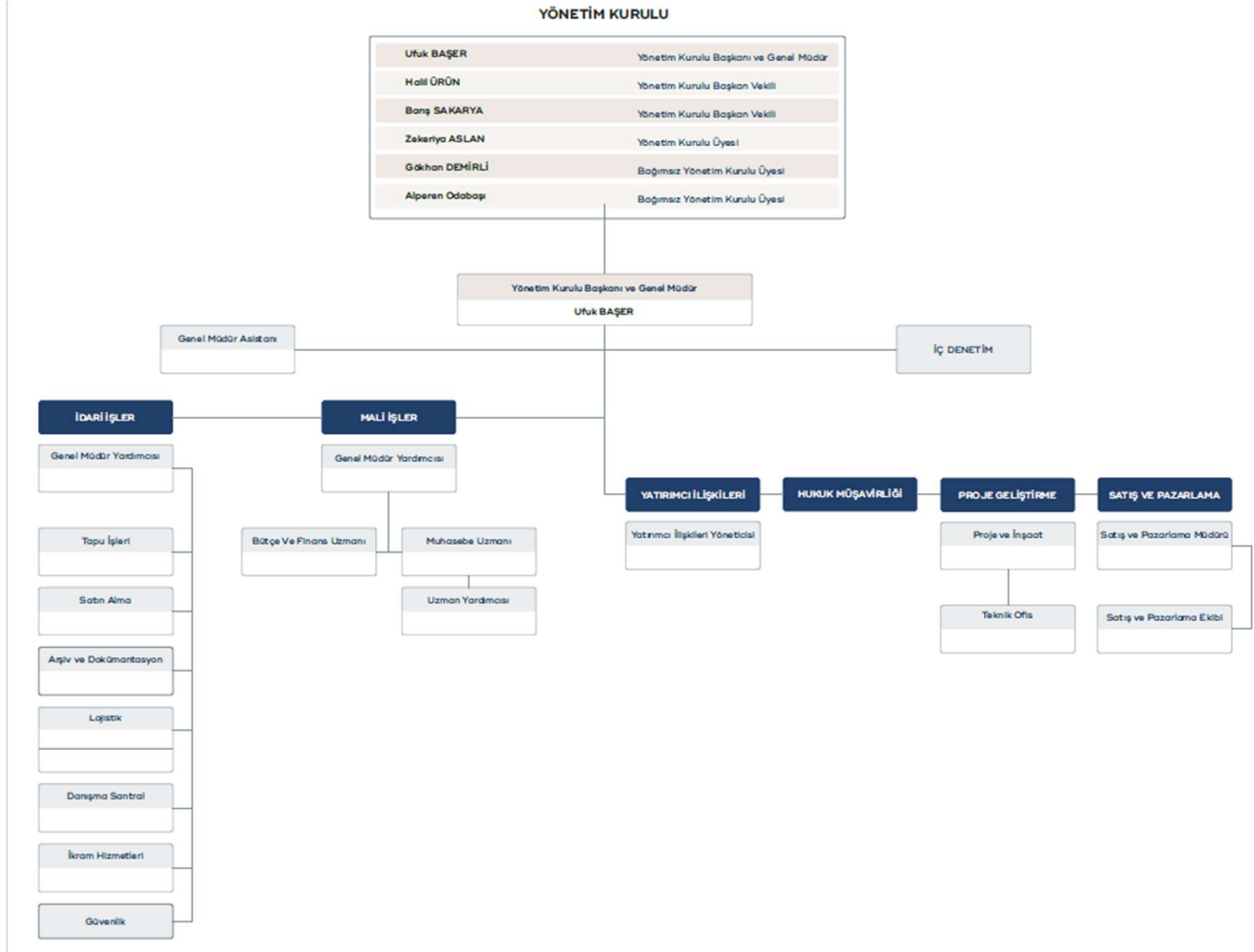
ı- Personel Hakkında Bilgiler

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. (30.06.2019 tarihinde 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdürüyle birlikte üzere toplam 20 personeldir.)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 30.06.2020) Ara Dönem Faaliyet Raporu



i- Şirketin Organizasyon Şeması



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

01.01.2020-30.06.2020 döneminde – üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 473.262 TL'dir. (30.06.2019: 868.907 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 çalışarak " 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 iskânı 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 ince iş, mekanik elektrik ihalesine çıkılıp, inşaat tamamlama sürecine 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

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

**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.

***Planlanan projenin uygulamaya geçmemesi nedeniyle tasfiye sürecindedir.

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 3 toplantı gerçekleştirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, 2020 yılında 4 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 gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurulda 16 adet gündem maddesi görüşülmüş olup, nisap yetersizliği sebebi ile Esas Sözleşme değişiklikleri oylamaya sunulmamıştır, Genel Kurul ile ilgili detaylı açıklama <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/852931> bildirimini içerisinde yer 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 gerçekleştirilen Genel Kurulda, Toplantı nisabının "esas sözleşme değişikliklerinin görüşüleceği genel kurul toplantılarında, şirket sermayesinin yarısını temsil eden pay sahiplerinin hazır bulunmaları şarttır. İlk toplantıda bu nisabın bulunmaması halinde, en geç bir ay içinde yapılacak ikinci toplantıda şirket sermayesinin en az üçte birini oluşturan pay sahiplerinin hazır bulunmaları yeterlidir." Maddesinde belirtilmiş olan üçte bir nisap bulunmadığı için oylanamayacağı belirtilmiştir.

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 30.06.2020 dönemini **2.564.729 TL** zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **189.215.776 TL** olup karşılığında **52.503.313 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem zararımızın **8.444.049 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 karşılaşılmaması için bedelli sermaye artışı yöntemi ile Şirketimizin mali yapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

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

Seçilmiş Finansal Veriler ile Özet Bilanço	30 06 2020	31 12 2019
VARLIKLAR	189.215.776	194.283.392
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.665.197	3.526.496
Ticari Alacaklar	3.417.396	7.986.955
Diğer Alacaklar	25.039.124	22.061.873
Stoklar	18.991.343	21.953.101
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	50.896.526	59.028.826
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar	3.780.656	3.452.199
Stoklar	73.500.102	73.326.292
Maddi Duran Varlıklar	53.183.063	53.287.453
Ertelenmiş Vergi Varlığı	6.767.331	4.061.067
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	138.319.250	135.254.566
KAYNAKLAR	189.215.776	194.283.392

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 30.06.2020) Ara Dönem Faaliyet Raporu



Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar	10.067.978	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	33.534.140	20.884.773
Ticari Borçlar	5.063.855	4.978.049
Diğer Borçlar	2.810.464	2.795.932
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	1.657.652	2.073.243
Ertelenmiş Gelirler	411.037	576.458
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.976.906	5.022.415
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.730.326	3.150.574
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	60.577.492	39.886.983

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun Vadeli Borçlanmalar	71.068.644	92.324.697
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	4.941.717	6.552.016
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	76.134.971	99.291.225
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	136.712.463	139.178.208

ÖZKAYNAKLAR

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	52.503.313	55.105.184
Ödenmiş Sermaye	54.437.596	54.437.596
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	502.311	502.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	42.646.738	42.683.880
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	42.809.879	42.843.098
Diğer Kazanç/Kayıplar	- 163.141	- 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	- 2.564.729	- 24.669.940
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	52.503.313	55.105.184

Özet Gelir Tablosu

	01.01 30.06.2020	01.01 30.06.2019
Hasılat	6.667.784	1.047.666
Satışların Maliyeti (-)	- 2.961.758	- 870.571
BRÜT KAR/ZARAR	3.706.026	177.095
Pazarlama Giderleri (-)	- 68.268	- 1.519.724
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 3.311.502	- 6.552.660
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.045.862	25.429.727
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 2.965.127	- 30.909.870
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	2.406.991	- 13.375.432
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	207.972	313.675
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	- 260.099
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	553.174	1.905.176
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL. KÂRI/ZARARI	3.168.137	- 11.416.680
Finansman Gelirleri	15.396	155.799
Finansman Giderleri (-)	- 8.444.049	- 10.929.110
SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	- 5.260.516	- 22.189.991
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		
Dönem Vergi Gideri/Geliri		
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	2.695.787	3.605.020
DÖNEM KARI/ZARARI	- 2.564.729	- 18.584.971



Likidite Oranları

CARİ ORAN	84%	148%
Asit Test Oranı	53%	93%

Finansal Durum Oranları

Kaldıraç Oranı	61%	58%
Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı	101%	97%
Finansman Oranı	46%	49%

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 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 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.

25/06/2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 8. maddesinin müzakereleri sonucu 2019 yılı faaliyet döneminde TFRS' ye göre zarar açıklanmış olması nedeniyle 2019 yılına ait kâr dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir. Aşağıda konu ile ilgili detaylı açıklama bulunmaktadır.

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 dağıtımı 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 – 30.06.2020) Ara Dönem 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						
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 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 29,2 artış göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi de bir önceki aya göre yüzde 10,3 artış gösterdi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 58,5 iken, Haziran ayında %33,1 oranında artarak %78 olmuştur. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksleri sırasıyla %48 ve %59,1 artarak 61,1 ve 93,4 değerlerini almıştır.

Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2020 yılı yapı izin istatistiklerini açıkladı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı yüzde 45,5 , daire sayısı yüzde 72,9 arttı, yüzölçümü yüzde 40,8, değeri yüzde 54,8 artmıştır.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m2 iken; bunun 23,8 milyon m2'si konut, 11,4 milyon m2'si konut dışı ve 8,7 milyon m2'si ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Ruhsatı verilen yapıların 2020 yılında kullanma amacına göre 35,6 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, daire sayısı %32,1, değeri %27,2 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m2 iken; bunun 31,1 milyon m2'si konut, 11,9 milyon m2'si konut dışı ve 12 milyon m2'si ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılında kullanma amacına göre 42,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane ve bakım kuruluşları binaları izledi.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,45 artış göstermiş, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,76 arttı, işçilik endeksi %0,16 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %4,84, işçilik endeksi %14,93 arttı.



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,92 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,56 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,31 artarken, işçilik endeksi %0,98 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %2,12 azaldı, işçilik endeksi %14,02 arttı.

Konut Satış İstatistikleri

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %209,7 artarak 190.012 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 266.374 ipotekli, 358,395 diğer satış türünde gerçekleşti. 2020 yılında ipotekli satışların payı %12,84 oldu. Türkiye'de 2020 ocak haziran ilk el konut satışı 197,722 , ikinci el konut satışı ise 426.997 olarak gerçekleşti. İlk el konut satışı oranı %41 azaldı, ikinci el konut satış oranı %42,5 oranında arttı. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 8.253 konut satışı ve %14,1 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 5.096 konut satışı ile Ankara, 3.530 konut satışı ile İzmir izledi. En az satış ise 29 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 68 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %152 artarak 58.632 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.253 konut satışı ve %14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.096 konut satışı ile Ankara ve 3.530 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %244,9 artış göstererek 131.380 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 20.546 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 16.819 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8.160 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,1 azaldı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2020 Haziran ayında ilk sırayı 730 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 277 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 180 konut satışı ile Ankara ve 65 konut satışı ile İzmir 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 inşaat işleri de tamamlanıp bağımsız bölüm satışlarına geçilmesi planlanmaktadır.

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 01.01.2020 – 30.06.2020 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 yayınlandığı gün KAP'ta da yayınlanmıştır.

H- DİĞER HUSUSLAR

Şirketimizin 100.000.000-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı, olmak üzere 54.437.596,32 TL'den 100.000.000 TL'ye çıkarılması kararına istinaden İzahname Taslağı, Sermaye Piyasası Kurulu onayına sunulmak üzere 8 Temmuz 2020 tarihinde gönderilmiştir.

Kurul'a yapılan kayda alma başvurusu incelenecek olup, izahname Kurul tarafından henüz onaylanmamıştır.