

# **KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**

**(01.01.2020 - 30.09.2020 HESAP DÖNEMİ )**

**2020 ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU**

**KUYAS**  
**GAYRİMENKUL**



## İÇİNDEKİLER

### A- Genel Bilgiler

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

### B- Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

### C- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

### D- Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

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

### E- Finansal Durum

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

### F- Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

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

### H- Diğer Hususlar



## A. GENEL BİLGİLER

### 1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2020** ile **30.09.2020** 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<br>C-1 Blok 11. Kat Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL |
| Telefon No        | : (0212) 603 32 00<br>: (0850) 640 0 400                                                                        |
| Faks No           | : (0212) 603 32 04                                                                                              |
| İnternet Adresi   | : <a href="http://www.kuyas.com.tr">www.kuyas.com.tr</a>                                                        |
| E-Posta Adresi    | : <a href="mailto:info@kuyas.com.tr">info@kuyas.com.tr</a>                                                      |

### 3. Ortaklık Yapısı Ve Sermaye Dağılımı

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Kayıtlı Sermaye Tavanı: | 100.000.000,00 TL |
| Çıkarılmış Sermaye:     | 100.000.000 TL    |

Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı tarih itibarıyla ; Şirket sermayesi 100.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir. En son hazırlan cetveline 7000den fazla ortak bulunmaktadır. BİST'e 1 TL nominal değerle 100.000.000 adet hisse kote olmuş olup, son durum itibarıyla kaydıleştirilen hisse oranı %99,68'dir. 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    | 99.797.740       | 99            |
| Kaydileşmeyen | 202,260          | 1             |
| Toplamlar     | 100.000.000      | 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   |

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

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

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

|               |                         |                                        |
|---------------|-------------------------|----------------------------------------|
| <b>Başkan</b> | <b>Alperen ODABAŞI</b>  | <b>Bağımsız Üye</b>                    |
| <b>Üye</b>    | <b>Gökhan DEMİRLİ</b>   | <b>Bağımsız Üye</b>                    |
| <b>Üye</b>    | <b>Miryam MAŞTAOĞLU</b> | <b>Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi</b> |

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**

|               |                        |                      |
|---------------|------------------------|----------------------|
| <b>Başkan</b> | <b>Alperen ODABAŞI</b> | <b>Bağımsız Üye</b>  |
| <b>Üye</b>    | <b>Halil ÜRÜN</b>      | <b>Başkan Vekili</b> |

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**

|               |                        |                     |
|---------------|------------------------|---------------------|
| <b>Başkan</b> | <b>Gökhan DEMİRLİ</b>  | <b>Bağımsız Üye</b> |
| <b>Üye</b>    | <b>Alperen ODABAŞI</b> | <b>Bağımsız Üye</b> |

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.**

| <b>Adı Soyadı</b>  | <b>Unvanı</b>                 | <b>Mesleği</b>          | <b>Mesleki Tecrübesi</b> |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Ufuk BAŞER</b>  | <b>Genel Müdür</b>            | <b>İnşaat Mühendisi</b> | <b>20 yıl</b>            |
| <b>Hakan ERDEM</b> | <b>Genel Müdür Yardımcısı</b> | <b>Yönetici</b>         | <b>16 yıl</b>            |

**g-Üst yönetimde dönem içinde gerçekleşen değişiklikler**

Faaliyet dönemi itibari ile değişiklik yoktur. 3/11/2020 tarihi itibari ile Mali ve Finans İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Miryam MAŞTAOĞLU'nun bu görevden alınarak Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi 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.

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2020 – 30.09.2020) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



| Adı Soyadı             | Görev Unvanı                       | Telefon Numarası   | e-mail adresi                |
|------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Burcu KIRICI<br>ÇİĞDEM | Yatırımcı İlişkileri<br>Uzmanı     | 0212 603 32 00-206 | burcucigdem@kuyas.com.tr     |
| Miryam<br>MAŞTAOĞLU    | Yatırımcı İlişkileri<br>Yöneticisi | 0212 603 32 00-203 | miryammastaoglu@kuyas.com.tr |

10.04.2020 tarihinde Ayşe Sunay Gürsu'nun görevden ayrılması sonrasında 29.04.2020 tarihinde Burcu KIRICI ÇİĞDEM Yatırımcı İlişkileri Uzmanı olarak atanmıştır. 3/11/2020 tarihi itibari ile Miryam MAŞTAOĞLU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır.

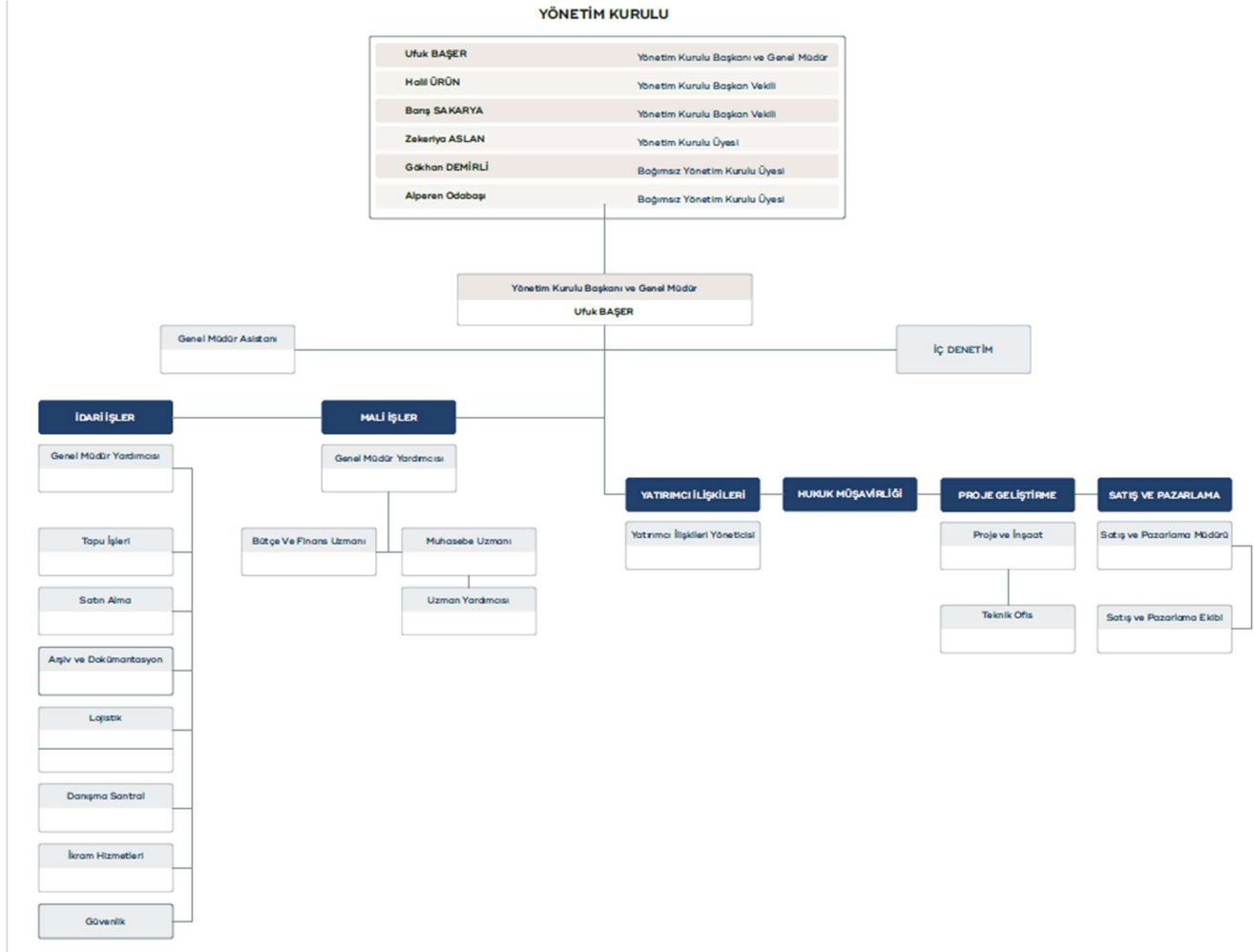
#### **1- Personel Hakkında Bilgiler**

Şirketimizde (Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.) rapor tarihimiz itibarıyla itibariyle 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdür-Yöneticisi, 17 diğer personel olmak üzere toplam **22** personel dir. (30.09.2019 tarihinde 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdürü, 13 diğer personel olmak üzere toplam 18 personel dir.)

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2020 – 30.09.2020) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



**i- Şirketin Organizasyon Şeması**



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

01.01.2020-30.09.2020 döneminde – üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 744.220 TL'dir. (30.09.2019: 1.242.431 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](http://www.kuyas.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.gov.tr](http://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 m<sup>2</sup> inşaat alanında, 76 adet daireden oluşmaktadır. Faaliyet raporumuz tarihi itibarıyla inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerden 4 adedi satışa konudur.

#### **Akalın Apartmanı Kalamış Projesi**

Söz konusu inşaat projesi toplam 5.432 m<sup>2</sup> inşaat alanında gerçekleştirilmiş 26 adet daireden oluşmaktadır. Faaliyet raporumuz tarihi itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirketimize ait dairelerin 2 adedi satışa konudur.

#### **Palmiye Evleri (Caddebostan) Projesi**

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

#### **c-Gelecekte Planlanan Projelerimiz**

İstanbul, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tek tapu halinde, inşaat yapılabilir duruma getirilmiştir. Söz konusu yasal durum ile birlikte bu arsamız üzerinde muhtelif opsiyonlarda ve gelecek projeksiyonlarıyla en verimli yatırımın yapılabilmesi için araştırma çalışmalarımız, pay sahiplerimizin menfaatleri doğrultusunda en isabetli projelere yatırım yapılması anlamında hızlanarak devam etmektedir.



## **2- Bağlı Ortaklıklar ve Finansal Duran Varlıklar**

| <i>Ticaret Unvanı</i>                                               | <i>Faaliyeti</i> | <i>Sermayesi</i> | <i>Sermaye Payımız</i> | <i>Sermaye Payımız %</i> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bağlı Ortaklıklar</b>                                            |                  |                  |                        |                          |
| <i>Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.*</i>                        | Site Yönetimi    | 500.000 TL       | 500.000 TL             | 100%                     |
| <i>Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.**</i>                        | İnşaat           | 500.000 TL       | 270.000 TL             |                          |
| <b>İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler</b> |                  |                  |                        |                          |
| <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 4 toplantı gerçekleştirmiştir.

**Denetimden Sorumlu Komite**, 2020 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**

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'imizin 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 Bedelli Sermaye Artırımı ile 100.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin olarak yeni pay alma haklarının kullanımı 16.09.2020 tarihinde başlayıp 30.09.2020 tarihinde sona ermiştir. Ortaklarımızın yeni pay alma haklarını kullanma süresi içinde kullanılmayan yeni pay alma haklarına karşılık gelen payların toplam nominal değeri 316.974,995 TL olup, kalan paylar 6.10.2020 - 7.10.2020 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada satılması işlemi gerçekleşmiş olup , sermaye artırımı tamamlanmıştır.

Sermaye artırımının tamamlanması üzerine, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun, 09.10.2020 tarihli kararına istinaden, Şirket esas sözleşmemizin " Şirketin Sermayesi" başlıklı 6.maddesinin güncellenmesi ve yeni şeklinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30.10.2020 Tarihinde onaylanarak ticaret siciline tescil için gönderilmiştir.

## 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 30.09.2020 dönemini **3.705.500 TL** kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **219.395.654 TL** olup karşılığında **96.506.701 TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem içerisinde **13.268.948 TL** "finansman giderleri" oluşmuş olup, ilerleyen dönemlerde azalacağı öngörülmüştür. Şirketimiz bedelli sermaye artışı yöntemi sermayesini güçlendirmiş ve toplanan net fon ile banka borçlarının azaltılması yoluna gidilmiştir. Rüçhan hakkı kullanımı ve halka arz, bilanço tarihinden sonra tamamlandığı için tam etki 31/12/2020 mali tablolarında görülebilecektir.

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

| Seçilmiş Finansal Veriler ile Özet Bilanço | 30 09 2020         | 31 12 2019         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                           | <b>219.395.654</b> | <b>194.283.392</b> |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                     |                    |                    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                  | 51.348.568         | 3.526.496          |
| Ticari Alacaklar                           | 1.973.883          | 7.986.955          |
| Diğer Alacaklar                            | 13.317.147         | 22.061.873         |
| Stoklar                                    | 18.991.343         | 21.953.101         |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>              | <b>88.012.899</b>  | <b>59.028.826</b>  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                     |                    |                    |
| Ticari Alacaklar                           | 3.875.270          | 3.452.199          |
| Stoklar                                    | 73.689.054         | 73.326.292         |
| Maddi Duran Varlıklar                      | 46.629.036         | 53.287.453         |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                   | 6.053.985          | 4.061.067          |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>              | <b>131.382.755</b> | <b>135.254.566</b> |

**Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.**  
**(01.01.2020 – 30.09.2020) Ara Dönem Faaliyet Raporu**



|                                                                                                             |                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                            | <b>219.395.654</b>      | <b>194.283.392</b>      |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                            |                         |                         |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                                            | 9.029.574               | 20.884.773              |
| Ticari Borçlar                                                                                              | 313.080                 | 4.978.049               |
| Diğer Borçlar                                                                                               | 4.136.967               | 2.795.932               |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                                                | 1.727.807               | 2.073.243               |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                                         | 109.536                 | 576.458                 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                     | 4.946.967               | 5.022.415               |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                             | 558.192                 | 3.150.574               |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                     | <b>21.238.425</b>       | <b>39.886.983</b>       |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                            |                         |                         |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                                    | 96.500.298              | 92.324.697              |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                                                                | 4.997.779               | 6.552.016               |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                     | <b>101.650.528</b>      | <b>99.291.225</b>       |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                                 | <b>122.888.953</b>      | <b>139.178.208</b>      |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                          |                         |                         |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                                        | <b>52.503.313</b>       | <b>55.105.184</b>       |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                             | 95.120.331              | 54.437.596              |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                                                          | 502.311                 | 502.311                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak                                                               |                         |                         |
| Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                                                                       | 39.657.162              | 42.683.880              |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları                                                                 | 39.860.548              | 42.843.098              |
| Diğer Kazanç/Kayıplar                                                                                       | - 163.386               | - 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                                                                                       | 3.705.500               | - 24.669.940            |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                   | <b>96.506.701</b>       | <b>55.105.184</b>       |
| <b>Özet Gelir Tablosu</b>                                                                                   | <b>01.01 30.09.2020</b> | <b>01.01 30.09.2019</b> |
| Hasılat                                                                                                     | 6.667.784               | 5.609.350               |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                                     | - 2.961.758             | - 7.558.231             |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                                                                       | <b>3.706.026</b>        | <b>-1.948.881</b>       |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                                                     | - 98.268                | - 1.526.151             |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                                                 | - 5.644.103             | - 9.848.648             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                                          | 5.779.088               | 26.281.657              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                                      | - 4.241.979             | - 28.120.139            |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                                                                            | <b>-499.236</b>         | <b>- 15.162.162</b>     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                                           | 15.282.408              | 6.522.103               |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                                                       | -                       | - 626.762               |
| TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri | 865.100                 | 2.608.979               |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL. KÂRI/ZARARI</b>                                                            | <b>15.648.272</b>       | <b>- 6.657.842</b>      |
| Finansman Gelirleri                                                                                         | 71.340                  | 167.665                 |
| Finansman Giderleri (-)                                                                                     | - 13.268.948            | - 18.646.311            |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAAL. VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>                                                            | <b>2.450.664</b>        | <b>- 25.136.488</b>     |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri                                                                  |                         |                         |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                                                                                   |                         |                         |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri                                                                              | 1.254.836               | 2.647.124               |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                                    | <b>3.705.500</b>        | <b>- 22.489.364</b>     |



#### **Likidite Oranları**

|                        | 30 09 2020  | 31 12 2019  | 31 12 2018 |
|------------------------|-------------|-------------|------------|
| <b>CARİ ORAN</b>       | <b>414%</b> | <b>148%</b> | <b>87%</b> |
| <b>Asit Test Oranı</b> | <b>325%</b> | <b>93%</b>  | <b>57%</b> |

#### **Finansal Durum Oranları**

|                                              | 30 09 2020 | 31 12 2019 | 31 12 2018 |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Kaldıraç Oranı</b>                        | <b>48%</b> | <b>58%</b> | <b>42%</b> |
| <b>Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı</b> | <b>48%</b> | <b>97%</b> | <b>66%</b> |
| <b>Finansman Oranı</b>                       | <b>91%</b> | <b>49%</b> | <b>75%</b> |

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

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

Şirketimizin Kar Dağıtım politikası “Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr 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 – 30.09.2020) 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 kırılğanlıkların 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 ciro endeksinin 13 Ekim 2020 tarihinde yayınlanan verilere göre yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2020 itibari ile %5,8 artış göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden inşaat ciro endeksi %6,1 azalmıştır.

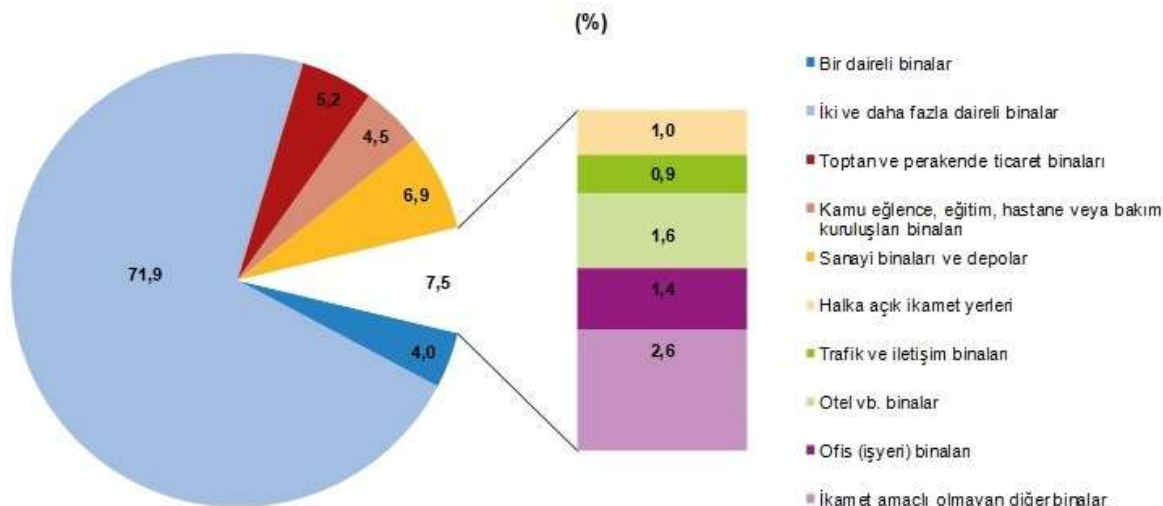
### İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

### Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 23,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Kaynak: TUIK



Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı.

### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,57, işçilik endeksi %0,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %14,29, işçilik endeksi %13,68 arttı.

### **Konut Satış İstatistikleri**

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalış göstererek 95 bin 368 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 18 bin 300 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %72,1 oldu. Ankara 9 bin 578 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 887 konut satışı ile İzmir izledi.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

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.



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

#### **F- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında yer alan ve bu Komitenin görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlarda çalışmalarını sürdürmektedir. Bu kapsamda Riskin Erken Saptanması Komitesinin de tespit ve uyarılarıyla birlikte Yönetim Kurulumuz şirketimizin özellikle banka/kredi riski ile faiz riskine maruz kaldığını değerlendirmiş ve gerekli önlemleri almıştır.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2019 yılı Faaliyet Raporu'nda açıkladığımız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2020 – 30.09.2020 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**

Şirket'imizin 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 Bedelli Sermaye Artırımı ile 100.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin olarak yeni pay alma haklarının kullanımı 16.09.2020 tarihinde başlayıp 30.09.2020 tarihinde sona ermiştir. Ortaklarımızın yeni pay alma haklarını kullanma süresi içinde kullanılmayan yeni pay alma haklarına karşılık gelen payların toplam nominal değeri 316.974,995 TL olup, kalan paylar 6.10.2020 - 7.10.2020 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada satılması işlemi gerçekleşmiş olup , sermaye artırımını tamamlanmıştır.