

**KUYUMCUKENT
GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
VE
DENETİM RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

1. Grup, yurt içinde adi ortaklıklara ilişkin finansal verilerini ilgili dönemine özkaynak yöntemi ile konsolide etmektedir. 17.11.2020 tarihli KAP açıklamasına istinaden tüm adi ortaklık hisselerini grup bünyesine almış olup, Grup'un adi ortaklıklar üzerindeki kontrolü %100 olmuştur. Bu sebeple geçmiş yıllara ilişkin finansal tablolarda ilişkili taraflardan alacaklar ile adi ortaklıkların Şirket'e olan borçları Şirket yönetiminin yapmış olduğu açıklamalar gereği karşılıklı temlik edilecek olup, adi ortaklıkların borcu Şirket'in alacakları birbirleri ile mahsup edilecektir. Grup, Özkaynak Yöntemi İle Değerlenen Yatırımları'nın ölçümü için muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemi seçmiştir. Ancak, Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 20.900.000.-TL tutarındaki Özkaynak Yöntemi İle Değerlenen Yatırımlar'ın ve ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin bir bağımsız değerleme raporu hazırlanmamıştır. Bu nedenle, finansal tablolarda sunulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değeri ile güncel gerçeğe uygun değerleri arasında oluşabilecek muhtemel farklılıklardan ötürü herhangi bir düzeltmenin gerekli olup olmadığı tarafımızca tespit edilememiştir.

2. Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin yevmiye kayıtlarına toplam 4.000.000.-TL tutarında hem varlık hem de yükümlülük artışına sebebiyet veren ve finansal raporlarda "İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar" hesap grubunun içerisinde Alınan çek ve senetler olarak sınıflanmış, yükümlülük açısından da "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" hesap grubunun içerisinde Diğer Karışılıklar olarak raporladığı tutar ile alakalı olarak fiziki olarak çek ve senedin varlıklarının ve hukuki işlem sonucu tahsil kaabiliyetinin olup olmadığı tarafımızca yürütülen denetim çalışmalarında tespit edilememiştir. İlgili kayıtların doğru bir muhasebe kaydı ile muhasebeleştirildiğinde, bu çeklerin finansal tablolara etkisi ve muhtemel karşılıkları ile ilgili düzeltme yapılması gereken bir durum olup olmadığı konusunda kanaat belirtemiyoruz.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1.1.2020-31.12.2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2021 tarihli denetçi raporumuzda sınırlı olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mustafa BERBER'dir.

AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Mustafa BERBER
Sorumlu Denetçi

Ankara, 11 Mart 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

(01.01.2020 - 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ)

2020 YILLIK FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

Başkan'ın Mesajı

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

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



Başkan'ın Mesajı

Değerli ortaklarımız;

27 Mart 2019 tarihli son genel kurul ile göreve başlayan yönetim kurulu ve üst yönetim olarak, ikinci yılımızı geride bırakırken geçen sürede belirlemiş olduğumuz tüm stratejik adımlar realize olmuştur. Devraldığımız sorumluluğu, şirketimizin öz sermayesini, cirosunu ve doğal olarak kârlılığını artıran bir şekilde yerine getirdik. Böylece siz paydaşlarımızın menfaatlerini korumak niyetiyle girdiğimiz bu yolda hedeflerimizi gerçekleştirmekten kıvanç duymaktayız. Bundan sonraki dönemde de aynı amaç doğrultusunda yatırımların ve kaynakların etkin bir biçimde değerlendirilmesi, karlılığının artırılması hedeflemekteyiz.

2020 yılını kısaca değerlendirmek gerekirse; 2020 yılı, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de Corona Virüs (Covid-19) pandemisinin damga vurduğu bir yıl oldu. Bu salgınla birlikte birçok sektör derinden etkilendi. Sadece şirketlerin değil, devletlerin dahi birçok alanda pandemi öğretilerine göre tanımları ve durumlarını yeniden belirlediği bir süreci yaşamaya devam etmekteyiz. Çekilen sancıların etkilerinin de önümüzdeki yıllarda kolay kolay atlatılamayacağı bir gerçektir. Tüm zorluklara rağmen, KUYAŞ, bu süreçte sürdürülebilirlik ilkesi ışığında herşeye rağmen başarılı bir grafik sergilemiştir.

2019 yılında var olan ve yüksek kredi faizleri ve fazladan teminatlar verilerek kullanılmış ve devam etmekte olan kredi borçları ödemesiz dönemli, faiz avantajı da sağlayacak şekilde yeniden yapılandırılmış, ilave nakdi yada gayrinakdi kredi kullanımı yapılmamıştır. 2020 yılında yapılandırılmış olan, çeşitli bankalarda yer alan risklerimiz de öz kaynaklarla vadesinden önce kapatılmış, teminat olarak verilmiş olan mülklerimizin de ipotekleri kaldırılmıştır. 2020 yılında olduğu gibi önümüzdeki yıllarda da öz sermayesi ve varlıkları yüksek, genel anlamda kredisiz borçlarını kapatan, faiz yükünü azaltan, banka ilişkilerinde izlediğimiz olumlu politika ile firmanın cari likit oranlarını büyük oranda iyileştiren hareketler ile büyümeye devam edeceğiz.

Bankalar nezdinde gerçekleştirdiğimiz olumlu gelişmelerin yanı sıra Vergi Dairelerinde geçmişten gelen tüm gecikmiş borçları kapatılmış, teminat için verilen ipotekler de çözülmüştür. Bununla birlikte Belediyeler nezdinde geçmişten gelen gecikmiş tüm borçlar da kapatılmıştır.

2020 takvim yılında şirketimizin ve paydaşlarımızın menfaatine yönelik olarak Adi Ortaklıklarımızın hisselerinin devirleri alınmış, güncel hali ile iki adi ortaklığımızın da %99 hissesi Kuyaş'ın, %1 hissesi ise iştirakimiz Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.'nin olacak şekilde güncellenmiştir.

Bu takvim yılında Şirketimiz için önemli aksiyonlardan birisi de bedelli sermaye artırımı ile şirketin sermayesi 100.000.000 TL 'ye çıkarılmasıdır. Bedelli sermaye artırımından sağlanan fonun %57'si ile 3 adet bankanın kredilerine geri ödemeler yapılmış kalan kısmı olan %43'lük bölüm taahhüt etmiş olduğumuz şekilde devam eden inşaat projelerimize finanse edilmek üzere ayrılmıştır. Ayrılan fon, Şirketin genel veya olağandışı giderlerine kesinlikle kullanılmamıştır.

Devam eden Borsakule projemiz ; 2019 yılı Ağustos ayı itibari ile kaba inşaatı %100 tamamlanmıştır. 2020 yılı içerisinde de kalan imalatların tamamlanması için harete geçilmiş olup, 2022 yılı içeriisinde tamamlanması öngörülmüşür.



Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. olarak mevcut faaliyet alanlarımıza ilaveten Maden, enerji, eğitim gibi ülkemizde gelişmekte olan sektörlerle ilgili olası fırsatların değerlendirilmesi için esas sözleşme de faaliyet alanlarına yönelik değişiklik talebimiz yapılmıştır. Bu sektörlerde de gerekli durumlarda yatırımcılarımızın lehine olacak şekilde ve verimlilik esasına dayalı olarak kendimizi göstermeyi ve sektörde iyi bir yer edinmeyi hedefliyoruz. Gayrimenkul sektörü olarak zor bir dönemden geçiyoruz. Bu tip dönemler, mali yapısı ve öz kaynağı güçlü şirketlerin pozitif ayrıştığı dönemlerdir. Ve bu dönem aynı zamanda, büyük fırsatlarla dolu bir dönemdir. Gelecek planlarımızda bu dönemlere has, yeni ve konjonktürel fırsatları değerlendirmek de bulunmaktadır.

Özetle; Kuyaş, sahip olduğu bu güçlü temeller üzerinde yükselmeye, taşıdığı büyük sorumlulukla çalışmaya, üretmeye, paylaşmaya ve fark yaratmaya devam edecektir. Bu süreçte önceliğimiz müşterilerimize sunduğumuz projelerimizi tamamlamak, paydaşlarımızın memnuniyetini ön planda tutarak, sürdürülebilir başarılar sağlamak nihai ve değişmez hedeflerimizdir.

2020 yılı için çizdiğimiz bu olumlu tabloda emeği geçen Yönetim Kurulumuz ve çalışanlarımıza özverili çalışmaları için teşekkür ederiz. Siz değerli Hissedarlarımıza verdiğiniz destek için Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına şükranlarımı sunar 2021 yılının ülkemiz ve bizler için hayatın normal akışına döneceği sağlıklı bir yıl olmasını dilerim.

Saygılarımla,

UFUK BAŞER
Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür



A. GENEL BİLGİLER

1. Faaliyet Raporu Dönemi

Faaliyet Raporumuz **01.01.2020** ile **31.12.2020** dönemini kapsamaktadır.

2. Ortaklıkla İlgili Bilgiler

Ortaklığın Unvanı	: KUYUMCUKENT GAYRIMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Kuruluş Tarihi	: 19.10.2005
Ticaret Sicil No	: 568143
Mersis No	: 0601041781700016
Vergi Dairesi	: BAKIRKÖY
Vergi Sicil No	: 601 041 7817
Merkez Adresi	: Yeşilköy Mahallesi Serbesti Caddesi No:11/1 Bakırköy / İstanbul
Telefon No	: (0212) 603 32 00 : (0850) 640 0 400
Faks No	: (0212) 603 32 04
İnternet Adresi	: www.kuyas.com.tr
E-Posta Adresi	: info@kuyas.com.tr

3. Ortaklık Yapısı ve Sermaye Dağılımı

Kayıtlı Sermaye Tavanı:	100.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye:	100.000.000 TL

Faaliyet Raporumuzun yayınlandığı tarih itibariyle ; Şirket sermayesi 100.000.000 TL olup, tamamı ödenmiştir. En son hazırlan cetveline 7000'den fazla hissedarımız bulunmaktadır. BİST'e 1 TL nominal değerle 100.000.000 adet hisse kote olmuş olup, son durum itibariyle kaydedilen 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	25.06.2020	27.03.2022
Halil ÜRÜN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27.03.2019	27.03.2022
Bariş SAKARYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.06.2020	27.03.2022
Zekeriya ASLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	25.06.2020	27.03.2022
Alperen ODABAŞI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2019	27.03.2022
Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.06.2020	27.03.2022

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.

Bağımsızlık Beyanı

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

Bu kapsamda;

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

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



- c) Son beş yıl içerisinde, Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Ekte yer alan özgeçmişimde görüleceği üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri, gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, Şirket ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi, beyan ederim.

Saygılarımla,

Alperen ODABAŞI (imzalı)
Gökhan DEMİRLİ (imzalı)

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

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	Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Üye
Üye	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi faaliyetlerinde 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	Alperen ODABAŞI	Bağımsız Üye
Üye	Gökhan DEMİRLİ	Bağımsız Üye

Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Denetim Komitesi yıl içerisinde 5 kez toplanmış ve toplantıda alınan kararlar Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

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

Adı Soyadı	Unvanı	Mesleği	Mesleki Tecrübesi
Ufuk BAŞER	Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	20 yıl
Hakan ERDEM	Genel Müdür Yardımcısı	Yönetici	16 yıl

g-Üst yönetimde dönem içinde gerçekleşen değişiklikler

Faaliyet dönemi itibari ile değişiklik yoktur. 03/11/2020 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.

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

03/11/2020 tarihi itibari ile Miryam MAŞTAOĞLU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır Miryam MAŞTAOĞLU Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi görevinden 31.12.2020 tarihi itibarıyla ayrılmıştır.

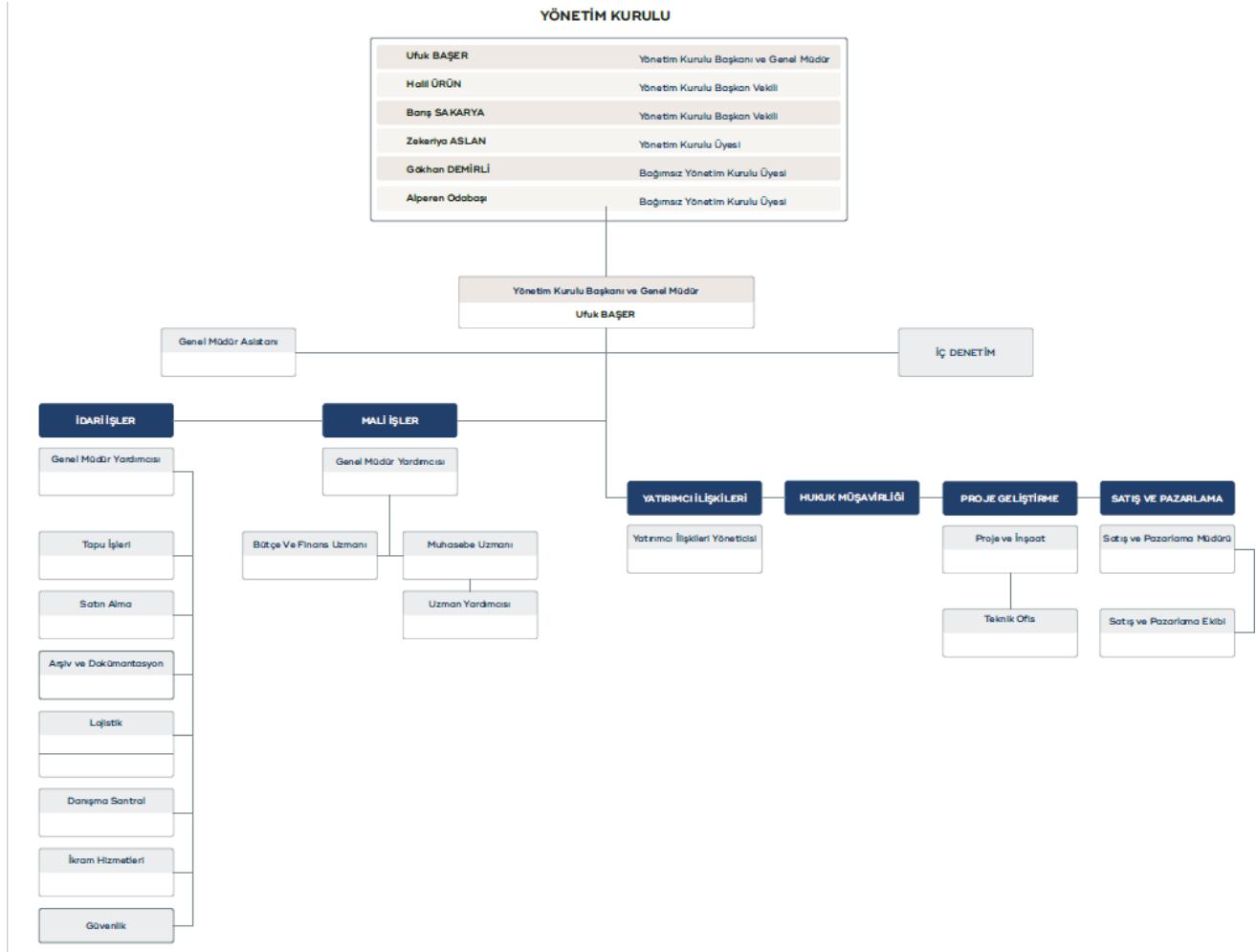
ı- Personel Hakkında Bilgiler

Şirketimizde (Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.) rapor tarihimiz itibarıyla 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdür-Yöneticisi, 21 diğer personel olmak üzere toplam **26** personel dir. (31.12.2019 tarihinde 1 Genel Müdür, 2 Genel Müdür Yardımcısı, 2 Bölüm Müdürü, 18 diğer personel olmak üzere toplam 23 personel dir.)

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 31.12.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



i- Şirketin Organizasyon Şeması



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

01.01.2020-31.12.2020 döneminde –Yönetim kurulunu üyelerine sağlanan huzur hakları toplam tutarı brüt 1.036.768 TL’dir. (31.12.2019: 1.630.358 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 ülkemizi de etkisi altına alan COVID 19 küresel salgın sebebi ile planlamalarımızda sarkma ve ertelemeler gerçekleşmiştir. COVID-19 virüs salgını, karantina uygulamaları ve hastalığın ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğu 518 Sıra No’lu VUK Genel Tebliğinin 3 üncü maddesi kapsamında mücbir sebep kapsamındadır. 01.04.2020 - 31.07.2020 tarihleri arasında 4 (dört) 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 %6 lik kısmı olan 6 adet bağımsız bölümün satışı 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.

Ayrıca şirket merkez ofisimiz 18.08.2020 tarihinde satışı gerçekleşmiş olup ilgili detaylar aynı gün kap paylaşılmıştır.

Kuyumcukent Yerleşkesi:

Kuyaş Gayrimenkul’e ait, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna’da, 1542. Ada, 13 Parsel nolu arsa üzerinde geliştirilen toplam 332.799 m2 brüt inşaat alanı olan Kuyumcukent Yerleşkesi inşaatları tamamlanarak iskânları alınmıştır ve KİAŞ Yönetimi’ne devredilmiştir. Proje bünyesinde; 5 katlı avm bloğu, 7 adet fabrika, 7 katlı atölyeler bloğu, 7’şer katlı 2 adet ofis plaza yapılmıştır.



b-Satış ve İnşaat Aşamasındaki Projelerimiz

Borsa İstanbul ve Borsa Kule

Projemiz, Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası (A Blok) ve Borsa Kule Binası (B Blok) olmak üzere 2 ayrı bloktan oluşmaktadır. Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskanı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait geçici kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır. 22.02.2019 tarihinde kat mülkiyet tapusu Borsa İstanbul A.Ş.'ye teslim edilmiştir. 01.12.2020 tarihinde kesin kabul gerçekleşmiştir.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası 30.08.2019 itibarıyla % 100'ü tamamlanmıştır. İnşaatın tamamının bitirme seviyesi %60'dır. Şirketimize ait 93 bağımsız bölüme ilişkin kat irtifak tapuları düzenlenmiş olup, projenin inşaat işi, 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, Kuyumcukente bulunan, 1542 ada 7 parsel, 10353 parsel, 10354 parsel, 10355 parsel ve 10359 parsel 5 adet arsa gayrimenkulleri 24.07.2019 tarihi itibarıyla tevhit edilmiş (birleştirilmiş) olup 1542 ada 42 parsel olarak 8.204 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.

Şirketimizce TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan şirket aktifimizde kayıtlı bulunan, İstanbul Bahçelievler İlçesi Yenibosna Mahallesi 1542 ada 42 no.lu parseldeki 1 adet arsaya ilişkin 2020 yıl sonu değerlendirme raporu yaptırılmış olup, sonuçlar 04.01.2021 tarihinde KAP'da ilan edilmiştir.

1542 Ada 42 Nolu Parsel	
PAZAR YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER (KDV HARIÇ)	86.970.000.-TL
PAZAR YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER (KDV DAHİL)	102.624.600.-TL



2- Bağlı Ortaklıklar ve Finansal Duran Varlıklar

Ticaret Unvanı	Faaliyeti	Sermayesi	Sermaye Payımız	Sermaye Payımız %
Bağlı Ortaklıklar				
*Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Site Yönetimi	500.000 TL	500.000 TL	100%
İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler				
**Kuyaş Ek Grup Çınar Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	27.500 TL	55%
***Kuyaş- Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	100%
****Kuyaş – Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	100%

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

**Planlanan projenin uygulamaya geçmemesi nedeniyle tasfiye sürecindedir.

*** 27.11.2020 tarihinde paylar, Kuyaş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı için Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin hak ve hissedarı olduğu 10.000,00-TL'lık %20'lik hak ve hissenin %19'una tekabül eden 9.500,00-TL'lık kısmını Şirket'imize %1'ine tekabül eden 500,00-TL'lık kısmını %100 iştirakimiz Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi'ne ve %10 bedelsiz hissesini ise yine bedelsiz olarak Şirketimize devri gerçekleştirilmiştir.

Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	70% (Önce)
Kuyaş- Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	100% (Sonra)
(İştirakimiz Yönetim A.Ş. %1 hisse oranına sahiptir.)				

**** 27.11.2020 tarihinde paylar, Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı için; Büyük Artı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin hak ve hissedarı olduğu 7.500,00-TL'lık %15'lik hak ve hissenin %14'üne tekabül eden 7.000,00-TL'lık kısmını Şirket'imize, %1'ine tekabül eden 500,00-TL'lık kısmını %100 iştirakimiz olan Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi'ne ve %10 bedelsiz hissesini ise yine bedelsiz olarak Şirketimize devri gerçekleştirilmiştir.

Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı	İnşaat	40.000 TL	40.000 TL	75% (Önce)
Kuyaş – Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	50.000 TL	100% (Sonra)
(İştirakimiz Yönetim A.Ş. %1 hisse oranına sahiptir.)				

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 6 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 09.03.2020 tarihinde 31.03.2020 tarihinde yapılacağını ilan ettiği 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı pandemi koşulları sebebiyle döneme ait bütün genel kurul tarihlerinin ötelenmesi sebebiyle, 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 bulunamadığı için yapılamamıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısının, aynı gündem ile 25 Haziran 2020 Perşembe günü gerçekleştirilmiştir.

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 316.974,99 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 31.12.2020 dönemini **9.877.822.-TL** kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı **279.496.200.-TL** olup karşılığında **171.759.037.-TL** tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır. Dönem içerisinde **5.467.679.-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;

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 31.12.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

			<i>* Yeniden Düzenlenmiş Denetimden Geçmiş</i>	<i>* Yeniden Düzenlenmiş Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		42.941.679	59.028.826	90.420.700
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	24.061.762	3.526.496	10.422.182
Finansal Yatırımlar				
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	--	--	798.281
Ticari Alacaklar				
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	7.377.598	7.986.955	8.968.315
Diğer Alacaklar				
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	--	9.437.417	9.309.836
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	283.693	12.624.456	221.364
Stoklar	9	8.650.644	21.953.101	31.041.052
Peşin Ödenmiş Giderler				
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.147.157	1.731.951	28.101.574
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	40.793	21.506	19.104
Diğer Dönen Varlıklar	12	1.380.032	1.746.944	1.538.992
Duran Varlıklar		236.554.521	152.683.110	166.150.629
Finansal Yatırımlar				
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709	95.709
Ticari Alacaklar				
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.003.279	3.452.199	10.563.059
Diğer Alacaklar				
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	--	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	73.941	45.564	227.728
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar				
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10	--	--	--
Türev Araçlar				
Stoklar	9	105.636.304	94.815.903	93.306.638
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	20.900.000	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	15.627.367	--	--
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	1.298.454	36.193	--
Maddi Duran Varlıklar	16	87.340.100	53.287.452	51.725.962
Maddi Olmayan Duran Varlıklar				
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	110.361	146.074	142.368
Peşin Ödenmiş Giderler	11			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	242.048	804.016	10.089.165
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	4.226.958	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		279.496.200	211.711.936	256.571.329

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 31.12.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2020	* Yeniden Düzenlenmiş Denetimden Geçmiş 31.12.2019	* Yeniden Düzenlenmiş Denetimden Geçmiş 31.12.2018
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		22.737.327	39.886.983	103.667.405
Kısa Vadeli Borçlanmalar				
- Banka Kredileri	19	20.303	--	19.334.441
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	34.974	26.251	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	11.147.074	20.884.773	52.825.118
Ticari Borçlar				
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	--	--	155.273
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	384.915	4.978.049	7.936.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	87.132	379.288	267.173
Diğer Borçlar				
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	33	58.298	58.298	6.778.298
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	110.326	2.737.634	65.802
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler				
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	1.703.814	2.073.243	8.362.340
Türev Araçlar		--	--	--
Ertelenmiş Gelirler	11	109.536	576.458	665.497
Kısa Vadeli Karşılıkları				
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	43.460	19.079	218.053
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	4.888.488	5.003.336	2.932.622
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	4.149.007	3.150.574	4.126.020
Uzun Vadeli Yükümlülükler		84.999.836	99.957.873	65.680.926
Uzun Vadeli Borçlanmalar				
- Banka Kredileri	19	78.879.311	92.324.697	31.971.893
- Finansal Kiralama İşlemleri	19	1.022.767	11.003	--
Diğer Borçlar				
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	11.157	352.244	819.167
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler				
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	4.997.780	6.552.016	27.542.348
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	88.821	51.265	514.989
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	12	--	--	192.513
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	--	666.648	4.640.016
ÖZKAYNAKLAR		171.759.037	71.867.080	87.222.998
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		171.759.037	71.867.080	86.905.143
Ödenmiş Sermaye	23	100.000.000	54.437.596	54.437.596
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	894.854	502.311	502.311
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	86.907.157	42.843.098	41.688.389
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	23	(164.089)	(159.218)	(166.147)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	1.370.632	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	(27.127.339)	(10.927.638)	(11.390.990)
Net Dönem Karı/Zararı	23	9.877.822	(16.199.701)	463.352
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	--	--	317.855
TOPLAM KAYNAKLAR		279.496.200	211.711.936	256.571.329

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 31.12.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Denetimden	* Yeniden
	Dipnot	Geçmiş	Düzenlenmiş
	Referansları	01.01.-	Denetimden
		31.12.2020	Geçmiş
			01.01.-
			31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	6.667.784	17.248.408
Satışların Maliyeti (-)	25	(2.961.758)	(12.304.645)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		3.706.026	4.943.763
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	26	(159.932)	(1.573.361)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(8.478.138)	(12.206.902)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	5.265.462	25.387.750
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(3.176.605)	(28.398.506)
FAALİYET KARI/ZARARI		(2.843.187)	(11.847.256)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	19.992.846	6.637.323
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	--	(676.667)
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(831.409)	2.064.780
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ		16.318.250	(3.821.820)
FAALİYET KARI/ZARARI			
Finansman Gelirleri	30	1.311.216	168.696
Finansman Giderleri (-)	30	(5.467.679)	(17.129.571)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		12.161.787	(20.782.695)
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(2.283.965)	4.582.994
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	(2.283.965)	4.582.994
DÖNEM KARI/ZARARI		9.877.822	(16.199.701)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	41.961.244	1.480.396
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(6.245)	(16.764)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	2.104.189	(321.999)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		44.059.188	1.141.633
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		53.937.010	(15.058.068)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	9.877.822	(16.199.701)
Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	53.937.010	(15.058.068)
Hisse Başına Kazanç	32	0,099	(0,295)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



Likidite Oranları

	31 12 2020	31 12 2019	31 12 2018
CARİ ORAN	189%	148%	87%
Asit Test Oranı	151%	93%	57%

Finansal Durum Oranları

	31 12 2020	31 12 2019	31 12 2018
Kaldıraç Oranı	33%	53%	41%
Maddî Duran Varlıklar/Özsermaye Oranı	51%	74%	59%
Finansman Oranı	159%	51%	52%

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.

Şirketimizin Yönetim Kurulunda “2020 yılı faaliyetleri sonucu yasal kayıtlarımıza göre 1.370.632.-TL kar, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun tablolarda ise konsolide 9.877.822.-TL kar oluşmuş olup, geçmiş yıl zararların 27.127.339.-TL oluşması sebebi ile kâr dağıtım matrahı bulunmamaktadır.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
(01.01.2020 – 31.12.2020) Yıllık Faaliyet Raporu



Kar Dağıtım Tablosumuz aşağıda yer almaktadır:

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. 2020 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)						
1-	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye					100.000.000,00 TL
2-	Toplam Yasal Yedek Akçe					1.370.632,00 TL
Esas Sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi						
				SPK		YASAL KAYITLAR
3-	Dönem Karı			9.877.822,00 TL		1.370.153,00 TL
4-	Ödenecek Vergiler (-)			0,00 TL		0,00 TL
5-	Net Dönem Karı			9.877.822,00 TL		1.370.153,00 TL
6-	Geçmiş Yıllar Zararları			-27.127.339,00 TL		-29.619.345,00 TL
7-	Birinci Tertip Yasal Yedek			0,00 TL		0,00 TL
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		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

Türkiye ekonomisi ve istihdamının temel dinamiklerinden inşaat sektörü, hükümetin pandemi döneminde hayata geçirdiği kredi destek paketleri, gerileyen faiz oranları ve konut satışlarındaki güçlü artışla üçüncü çeyrekte yüzde 6.4 büyüme kaydetmiş; yarım kalan projeler açılan kredi imkanları sayesinde tamamlanarak firmalara nakit girişi sağlamıştır.

Genişlemeci politikaların pozitif etkisinin son çeyrekte ivme kaybederek de olsa sürmesiyle inşaat sektörü 2020'yi büyüme ile tamamlamıştır.



İnşaat Ciro Endeksi

İnşaat sektöründe ciro endeksinin 12 Şubat 2021 tarihinde yayınlanan verilere göre yıllık değişim oranları (%), Aralık 2020 itibari ile %7,2 artış göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden inşaat ciro endeksi %1,4 azalmıştır.

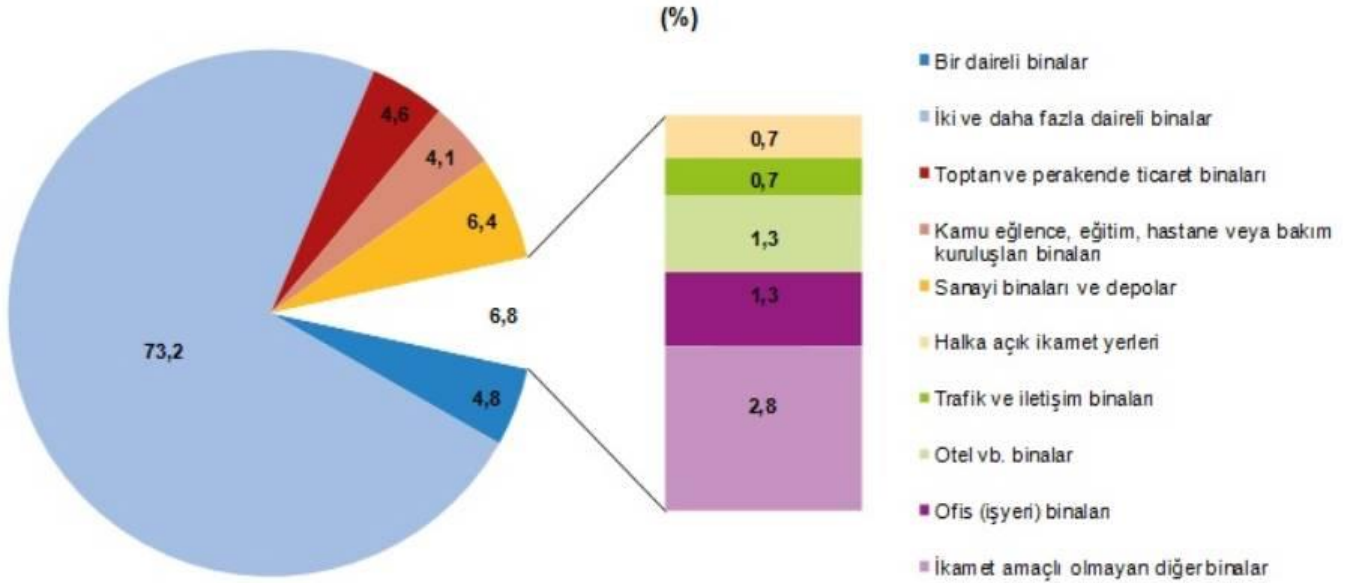
İnşaat Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,8 iken, Kasım ayında %5,7 oranında azalarak 79,0 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %10,3 azalarak 62,6 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %2,5 azalarak 95,4 değerini aldı.

Yapı ruhsatları ve Kullanım İzin Belgeleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Kaynak: TUIK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,90, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,99 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,03, işçilik endeksi %0,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,19, işçilik endeksi %14,16 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,75 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,73, işçilik endeksi %0,37 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,13, işçilik endeksi %13,76 arttı.

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları 2021 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,9 azalarak 70 bin 587 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 13 bin 666 konut satışı ve %19,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına



göre İstanbul'u, 6 bin 635 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 4 bin 63 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 16 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2021 Ocak ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %74,6 azalış göstererek 10 bin 732 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 bin 338 konut satışı ve %21,8 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 1'er konut ile Ardahan ve Bayburt oldu. Hakkari ve Şırnak illerinde ise ipotekli konut satışı gerçekleşmedi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2021 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,7 azalış göstererek 48 bin 319 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 bin 920 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %72,6 oldu. Ankara 4 bin 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2 bin 830 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2021 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,2 azalarak 22 bin 268 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %31,5 oldu. İlk satışlarda İstanbul 3 bin 746 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u bin 649 konut satışı ile Ankara ve bin 233 konut satışı ile İzmir izledi.

Kaynak: Tuik

3) Kuyaş'ın Sektör İçindeki Yeri

Şirketimiz İstanbul'da ticari ünite ve konut üretimi yaparak kendini ispatlamış 33 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. Kuyaş, 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. 01.12.2020 tarihinde kesin kabul gerçekleşmiştir.

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 kalmadığımızı değerlendiriyoruz.

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

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan ve 2019 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporunda yer alan ilkelere 01.01.2020 – 31.12.2020 döneminde de uyulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim tebliği (II-17.1)'nin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum başlıklı 8. Maddesine istinaden, ilgili tebliğ ekinde yer alan ve Kurul'un 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanan ayrıca 10.01.2019 tarih ve 2/249 sayılı kararı ile duyurulan "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na (KYBF) aşağıda sunulan KAP adreslerinden ulaşılabilmektedir.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/917577>
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/917584>

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 316.974,99 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.

Şirket Ana Sözleşmesinin Sermaye Piyasası Mevzuatı Kurumsal Yönetim İlkeleri ve günün gereklerine yönelik olarak "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 ekteki şekilde değiştirilmesine, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmasını takiben ilk Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiş olup , başvuru evrakları 22.02.2021 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu'na teslim edilmiştir.