

# TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.



## 9 AYLIK ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU 2019

T.C. TİCARET BAKANLIĞI'NIN ŞİRKETLERİN YILLIK FAALİYET RAPORUNUN ASGARİ İÇERİĞİNİN BELİRLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK, SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-14.1 SAYILI SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ VE II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ'NE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.

## İÇİNDEKİLER

<b>1. GENEL BİLGİLER</b>	<b>3</b>
1.1. Şirket	3
1.2. Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi	3
1.3. Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	3
1.4. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları	4
1.4.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
1.4.2. Organizasyon Yapısı	4
1.5. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar	4
1.6. Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler	5
1.7. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığına İlişkin Beyanları	5
1.7.1. Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	5
1.8. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Üyeleri, Toplanma Sıklığı, Çalışma Esasları ve Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi	6
1.8.1. Komitelerin Üyeleri	6
1.8.2. Toplanma Sıklığı	6
1.8.3. Çalışma Esasları	6
1.9. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Faaliyetleriyle İlgili Aldıkları Danışmanlık Hizmetleri, Hizmet Alınan Kişi/Kuruluş Hakkında Bilgi ile Bu Kişi/Kuruluşun Şirket ile Olan İlişkisi	6
1.10. Yönetim Kurulunun Dönem İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu	6
1.11. Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri	7
1.12. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı ve Yetkileri ile Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler	7
1.12.1. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı ve Yetkileri	7
1.12.2. Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları	7
1.12.3. Görev Süreleri	8
1.12.4. Toplu Sözleşme Uygulamaları	8
1.12.5. Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler	8
1.13. Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı ve Mesleki Tecrübesi	8
1.14. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	8
1.15. Kurumsal Yönetim Tebliği Madde 8- (1) Kapsamında Açıklamalar	9
<b>2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>	<b>9</b>
2.1. Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı Gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları	9
2.2. Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler	9
<b>3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI</b>	<b>9</b>
<b>4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER</b>	<b>9</b>
4.1. Yatırımlar ve Teşvikler	9
4.2. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler	11

4.3.	Sermayeye Doğrudan Katılım Oranının %5'i Aştığı Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi .....	11
4.4.	Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler .....	11
4.5.	Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler .....	11
4.6.	Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler .....	12
<b>5.</b>	<b>FİNANSAL DURUM .....</b>	<b>12</b>
5.1.	İşletmenin Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı .....	12
5.2.	Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulu'nun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu .....	12
5.2.1.	Mali Tabloların Özeti .....	12
5.2.2.	Önemli Faaliyet Göstergeleri ve Finansal Oranlar .....	13
<b>6.</b>	<b>DİĞER HUSUSLAR .....</b>	<b>13</b>

## **1. GENEL BİLGİLER**

### **1.1. Şirket**

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. ("Şirket"), başka bir halka açık anonim ortaklık olan Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii A.Ş. aktifinde yer alan bir kısım gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanununun 19-20. maddeleri, TTK'nın 159-179. Maddeleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, "ortaklara pay devri modeli ile" kısmi bölünme yoluyla Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulmuş bir şirkettir. Şirket Genel Kurulu 22 Mart 2015 tarihli 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirketin unvanının TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. olarak değiştirilmesine karar vermiş olup unvan değişikliği 18 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in payları 24.07.2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in amacı sahibi olduğu gayrimenkuller ile ilgili projeler yapılması, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetlerini sürdürmektir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır.

### **1.2. Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi**

01.01.2019 – 30.09.2019

### **1.3. Şirketi Tanıtıcı Bilgiler**

Ticaret Unvanı	: Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 50.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	: 7.120.695,86 TL
Ticaret Sicil Numarası	: 876332
Mersis No	: 0626038089900023
İnternet Sitesi Adresi	: www.turker-gg.com
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok No: 222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Telefon	: 0 (216) 304 12 98
Faks	: 0 (216) 504 18 89
E-Posta Adresi	: info@turkerholding.com, turkerproje@hs01.kep.tr
Borsa Kodu	: TURGG
İşlem Gördüğü Pazar	: Ana Pazar
ABCD Grubu	: A

## 1.4. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları

### 1.4.1. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 50.000.000 TL

Çıkarılmış Sermayesi : 7.120.695,86 TL

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

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayede ki Payı (TL)	Sermayede ki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
TÜRKER YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	5.332.617,81	74,89	74,89
DİĞER	1.788.078,05	25,11	25,11
<b>TOPLAM</b>	<b>7.120.695,86</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

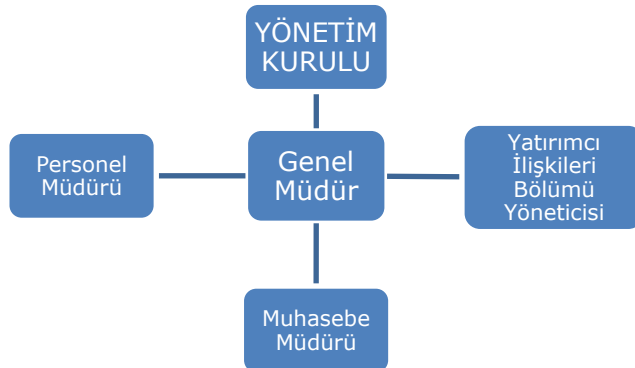
\*Sermayede Doğrudan %5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler: Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından yayımlanan veriler kullanılmıştır. Açıklanan bu oranlar, Merkezi Kayıt Kuruluşu üyeleri tarafından Merkezi Kaydi Sisteme kaydedilmiş pay sahipliği bilgileri çerçevesinde hesaplanmaktadır.

#### Son Durum İtibariyle Sermayeye Dolaylı Yoldan Sahip Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayede ki Payı (TL)	Sermayede ki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ATTİLA TÜRKER	2.353.479,78	33,05	33,05
ALİ NURİ TÜRKER	1.827.400,28	25,66	25,66
AYŞE BİLGİN	773.657,15	10,86	10,86
DİĞER	2.166.158,65	30,42	30,42
<b>TOPLAM</b>	<b>7.120.695,86</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Dönem içinde ortaklık yapısında değişiklik olmamıştır.

### 1.4.2. Organizasyon Yapısı



## 1.5. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

İmtiyazlı pay bulunmamaktadır.

### 1.6. Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim Kurulu üyeleri 9, üst düzey yöneticiler 1, diğer personel ise 4 kişiden oluşmaktadır. Dönem içinde 1 çalışan görevinden ayrılmıştır.

### 1.7. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığına İlişkin Beyanları

#### 1.7.1. Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler

Adı Soyadı	Unvanı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Attila Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Türker Yatırım Holding A.Ş., Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Dilek Türker	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş. ve Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Yasemin İhsantürker	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş. ve Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Leyla Yasemin Türker	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş. ve Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Simla Türker Bayazıt	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş. ve Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi, Fenerbahçe Spor Klubü'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yurt içinde ve yurt dışında danışmanlık hizmetleri sunmakta ve bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.
Cemal Mutlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1996- Mozaik İnş. Mimarlık Turizm Dan. ve Tic. Ltd. Şti. - Kurucusu
Afşin Aykanat	Genel Müdür	Ared Yapı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Time Studio Yönetim Kurulu Üyesi

## **1.8. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Üyeleri, Toplanma Sıklığı, Çalışma Esasları ve Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi**

### **1.8.1. Komitelerin Üyeleri**

Şirket Yönetim Kurulu 25 Mart 2019 tarihinde toplanarak;

Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Cemal Mutlu ve üyeliklere Sezai Bekgöz ile Neriman Yemenli'nin getirilmesine,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Sezai Bekgöz'ün, üyeliğine Cemal Mutlu'nun seçilmelerine,

Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Sezai Bekgöz'ün ve üyeliğe Cemal Mutlu'nun getirilmesine, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Adil Şahin'in Komite üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, yapılanması gereği Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin de Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar vermiştir. Şirketin bulunduğu grup nedeniyle bağımsız yönetim kurulu üye sayısının 2 olması yeterli olduğundan, söz konusu 2 bağımsız yönetim kurulu üyesi oluşturulan her üç komitede de görev almışlardır.

### **1.8.2. Toplanma Sıklığı**

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere, gerekli görülen sıklıkta ve zamanda toplanır. Komite 2019 Ocak - Eylül döneminde 4 kez toplantı yapmıştır.

- Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite 2019 Ocak - Eylül döneminde 3 kez toplantı yapmıştır.

- Riskin Erken Saptanması Komitesi iki ayda bir olmak üzere, yılda en az altı kere ve görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite 2019 Ocak - Eylül döneminde 4 kez toplantı yapmıştır.

### **1.8.3. Çalışma Esasları**

Denetimden Sorumlu Komite'nin, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin yazılı görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2017 tarihinde revize edilmiş, KAP'ta yayımlanarak <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/637382> yatırımcıların ve kamuoyunun bilgisine sunulmuş, Şirket internet sitesinde <http://turker-gg.com/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-2/yonetim-kurulu-komiteleri/calisma-esaslari> yer almaktadır. Çalışma esasları Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK Düzenlemeleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi dikkate alınarak oluşturulmuştur.

## **1.9. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Faaliyetleriyle İlgili Aldıkları Danışmanlık Hizmetleri, Hizmet Alınan Kişi/Kuruluş Hakkında Bilgi ile Bu Kişi/Kuruluşun Şirket ile Olan İlişkisi**

Komiteler dönem içinde danışmanlık hizmeti almamışlardır.

## **1.10. Yönetim Kurulunun Dönem İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu**

Yönetim Kurulu 2019 Ocak - Eylül döneminde 5 kez fiilen toplantı yapmış; 4 toplantıda üyelerin tamamı, 1 toplantıda ise 2 üye hariç diğer 7 üye toplantıda hazır bulunmuştur.

### **1.11. Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri**

Dönem içinde Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır. Şirketin Kartal arazisine ilişkin imar süreci halen devam etmekte olup, gelişmelere ilişkin bilgi ve duyurular Kamuyu Aydınlatma Platformu [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) vasıtasıyla pay sahipleri ve kamuoyuna açıklanmaktadır. Söz konusu özel durum açıklamalarına <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1996-turker-proje-gayrimenkul-ve-yatirim-gelistirme-a-s> internet sayfasından ulaşılabilmektedir.

### **1.12. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı ve Yetkileri ile Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler**

#### **1.12.1. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı ve Yetkileri**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.03.2019 tarih, 2019/3 sayılı kararı ile Şirketin T.T.K'nın 367. ve 371. Maddesi uyarınca temsil ve ilzamına yetkili olanlar ve yetki sınırları saptanmış, tescil ve ilan olunmuştur. Yönetim Kurulu 25 Mart 2019 tarih ve 2019/3 sayılı kararı ile görev taksimi yaparak;

Başkanlığa Attila Türker'i, Başkan Vekilliğine Ali Nuri Türker'i,

Denetimden Sorumlu Komite: Başkanlığa Sezai Bekgöz'ü, Komite üyeliğine Cemal Mutlu'yu

Kurumsal Yönetim Komitesi: Başkanlığa Sezai Bekgöz'ü, Komite üyeliklerine Cemal Mutlu ve Adil Şahin'i,

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Başkanlığa Cemal Mutlu'yu, Komite Üyeliklerine Sezai Bekgöz'ü ve Neriman Yemenli'yi seçmiştir.

Yönetim Kurulu'nun çalışma ve faaliyet esasları Esas Sözleşme ve İç Yönerge ile belirlenmiş olup, söz konusu belgeler Şirket internet sitesinde yer almaktadır.

Esas Sözleşme'ye <http://turker-gg.com/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/esas-sozlesme/> adresinden Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ne <http://turker-gg.com/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/yonetim-kurulu-ve-komiteler/yonetim-kurulu-ic-yonergesi/> adresinden ulaşılabilir.

Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Çalışma Esaslarına ise <http://turker-gg.com/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-2/yonetim-kurulu-komiteleri/calisma-esaslari/> adresinden ulaşılabilir.

#### **1.12.2. Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları**

Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için Şirket resmi unvanı altına konulmuş, şirketi ilzama yetkili 2 kişinin imzasını taşıması gerekir. Yönetim kurulu, TTK md.370 hükmü kapsamında, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye, icra kuruluna veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Şirketi temsil ve ilzama yetkili olanlar ve yetki sınırları yönetim kurulunca saptanıp usulen tescil ve ilan olunur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25.03.2019 tarih, 2019/3 sayılı kararları ile Şirketin T.T.K'nın 367. ve 371. Maddesi uyarınca temsil ve ilzamına yetkili olanlar ve yetki sınırları saptanmış, tescil ve ilan olunmuştur. Detaylı açıklama 1.12.1. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Dağılımı ve Yetkileri maddesinde yer almaktadır.



### 1.12.3. Görev Süreleri

Adı Soyadı	Unvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Attila Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	15.07.2013	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15.07.2013	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Dilek Türker	Yönetim Kurulu Üyesi	15.07.2013	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Yasemin İhsantürker	Yönetim Kurulu Üyesi	15.07.2013	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Leyla Yasemin Türker	Yönetim Kurulu Üyesi	15.07.2013	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Simla Türker Bayazıt	Yönetim Kurulu Üyesi	15.07.2013	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	10.03.2014	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2019	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Cemal Mutlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2019	2019 yılı olağan genel kuruluna kadar
Afşin Aykanat	Genel Müdür	28.02.2014	-

### 1.12.4. Toplu Sözleşme Uygulamaları

Yoktur.

### 1.12.5. Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

Şirketin personele ücret dışında sağladığı hak ve menfaatler; yemek yardımdır.

### 1.13. Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı ve Mesleki Tecrübesi

Adı Soyadı	Görevi	Mesleki Tecrübesi
Afşin Aykanat	Genel Müdür	Mimar olup, 2005 – 2011 yılları arasında Tago Mimarlık bünyesinde Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 2011-2014 Yılları arasında Ared Yapı firmasında Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 28.02.2014 tarihinden beri Türker Proje’de Genel Müdür olarak görev yapmakta olup, Şirket dışında aldığı görevler; Ared Yapı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Time Studio Yönetim Kurulu Üyesi.

Üst yönetimde dönem içinde değişiklik olmamıştır.

### 1.14. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Yoktur.

### **1.15. Kurumsal Yönetim Tebliği Madde 8- (1) Kapsamında Açıklamalar**

Şirket Kurumsal Yönetim İlkelerine azami ölçüde uyum sağlamayı ilke edinmiştir. Bu doğrultuda, uygulanması zorunlu olan ilkelere uyum sağlanmıştır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum durumu ile uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere uyum durumu ve gerekli açıklamalar; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanan 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı Kurul Kararına uygun olarak hazırlanan ve KAP Platformu üzerinden yayımlanan URF - Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'na [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) adresli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Şirket sayfası altında Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu başlığı, KYBF-Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na aynı sayfada yer alan Kurumsal Yönetim başlığından ulaşılabilir.

Dönem içinde değişiklik olması halinde, (URF'de uyum durumundan uyumsuzluk durumuna geçiş veya tam tersi) ve KYBF'de önemli bilgilere ilişkin herhangi bir değişiklik olduğunda söz konusu değişiklikler Kurul'un özel durumlara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde KAP'taki güncelleme şablonları yoluyla açıklanmaktadır.

## **2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

### **2.1. Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı Gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine 25.03.2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısının ilgili kararı çerçevesinde ücret ödenmekte olup, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul kararı gereğince ücret ödenmemektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerine performansa dayalı ödüllendirme niteliğinde herhangi bir ödemede bulunulmamıştır.

Dönem içinde hiçbir yönetim kurulu üyesine ve yöneticilere borç verilmemiş doğrudan veya üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.

Şirket üst düzey yöneticilerinin maaşları Şirket Yönetim Kurulu tarafından belirlenmektedir.

Şirket üst düzey yöneticileri de dahil olmak üzere Şirket personeline performansa dayalı ek ödeme yapılmamaktadır.

Şirket üst düzey yöneticilerine ödenen ücret ve benzeri faydalar toplamı 247.773 TL'dir (30 Eylül 2018: 252.938 TL).

### **2.2. Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler**

Yoktur.

## **3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Şirketin ilgili dönemde Ar-Ge faaliyeti yoktur.

## **4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

### **4.1. Yatırımlar ve Teşvikler**

Yatırım amaçlı olarak Şirketimiz aktifinde yalnızca Kartal'daki eski fabrikanın bulunduğu 69.671 metrekaarelik arazi bulunmaktadır. Arazi, Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi kapsamında yer almakta

olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 9. Alt bölge (Eski 10. Alt bölge) sınırları içinde yer almaktadır.

Bu bölge için hazırlanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar planı ilk olarak 23 Haziran 2008 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonra aynı bölge için plan revizyonu yapılarak 18 Aralık 2009 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan da tadil edilerek 03 Haziran 2011 tarihinde Kartal Merkez Nazım İmar Planı tadilatı olarak onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez 10. Altbölge Uygulama İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce 18 Şubat 2011 tarihinde onaylanmıştır. 16 Mayıs 2012 tarihinde Başkanlık Onayı alan plan 6 Temmuz 2012 tarihinde Kartal Belediyesi tarafından askıya çıkarılmış, 6 Ağustos 2012 tarihinde askıdan indirilmiştir. 1/1000 Plan gereği gerçekleştirilecek olan İmar Kanunu'nun 18. Maddesine ilişkin Uygulamaların (Parselasyon Planı) Kartal Belediyesi tarafından başlatılması için 2013 Mart ayı itibariyle Kartal Belediye Encümen kararları alınmıştır. Kartal Belediyesi tarafından söz konusu uygulama için çalışmalar yürütülmeye başlanmıştır.

Ancak, 03 Haziran 2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın iptali talebiyle Mimarlar Odası tarafından açılan davada, İstanbul 2. İdare Mahkemesi 13 Şubat 2013 tarihinde dava konusu imar planının yürütmesinin durdurulması, 06 Mayıs 2013 tarihinde ise iptali yönünde hüküm tesis etmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyize başvurulmuş, temyiz incelemesi Danıştay nezdinde devam etmektedir. Bu kararın devamı olarak, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planlarının tamamının iptali talebiyle Mimarlar Odası tarafından açılan davada da, İstanbul 2. İdare Mahkemesi tarafından 28 Mayıs 2013 tarihinde planın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu karar neticesinde, Kartal Belediyesi tarafından başlatılmış olan Parselasyon Planı çalışmaları durdurulmuştur. 1/1000 Uygulama İmar Planı aynı mahkemenin 12 Eylül 2013 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından, 02 Ağustos 2013 tarihinde alınan Başkanlık oluru ile yeni bir 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı yapılmaya başlanmış, bu plan görüşülerek karara bağlanmak üzere 12 Mayıs 2014 tarihinde İBB Meclis Gündemi'ne girmiştir. 16 Ocak 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın tadilen onaylanmasına karar verilmiştir. Ancak, planlama sınırları ile ilgili değişiklikten dolayı plan 14 Eylül 2015 tarihinde yeniden meclis gündemine girmiştir. 18 Eylül 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile onaylanmasına karar verilmiştir. 19 Ekim 2016 tarihi itibari ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı askıya çıkarılmış olup plana itiraz süresi 17 Kasım 2016 tarihinde dolmuştur. Bu planda arsaların yer aldığı alt bölgenin adı S-9 olarak belirtilmiştir. Şirket; 16 Ekim 2016 tarihinde İBB'ye itirazda bulunmuş ve inşaat alanlarının ekonomik ve işlevsel değerinin korunmasını temin amacıyla, İmar Planında 2.4 no'lu plan notu ile belirlenen 1.8 emsal, %40 konut oranı, 0.4 TAKS ve maksimum yükseklikler (80 ve 60 metre) ile ilgili kısımlarının yerine, iptal edilen daha önceki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan değerlerin alınması yönünde düzeltme talebinde bulunmuş, ancak, cevap verme süre sonu olan 16 Ocak 2017 tarihi itibariyle İBB'den cevap gelmemiştir. İtirazlarla ilgili olarak İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün değerlendirmesi 13 Ekim 2017 tarihinde İBB meclisinde onaylanmış, 30 Ekim 2017 ile 29 Kasım 2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Bu değişikliklerle planlama alanının içinde yer alan mevcut yapılaşmış alanların dönüşümünün teşvik edilmesi amacıyla TİCTK-2 olarak belirlenmiş alanlardaki emsal kararlarının arttırılmış olduğu görülmüştür. Arazilerin bulunduğu TİCTK-1 alanlarında ise yalnızca konut binası yapıldığı durumlarda, en çok 60 metre olarak belirlenmiş olan bina yükseklikleri, 15 kat olarak değiştirilmiştir. Ancak, TİCTK-1 alanlarındaki yapılaşma koşullarının belirlendiği 2.4 no'lu plan notunun iptali talebiyle bir mülk sahibi tarafından açılmış olan dava neticesinde 5. İdare Mahkemesinin 26 Nisan 2018 tarihli kararıyla söz konusu plan notu iptal edilmiştir.

13 Ekim 2017 tarihli plan notu değişikliklerine yapılan itirazların değerlendirmesi sonucu olarak 2.4. ve 2.5 no'lu plan notları yeniden dñzenlenmiř ve İBB meclisi tarafından 12 Temmuz 2018 tarihinde plan notu tadilatı olarak onaylanmıştır. Bu plan tadilatı 16 Ekim 2018 - 16 Kasım 2018 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Plan notlarındaki dñzenlemeye gñre TİCTK-1 alanlarında yoğunluk 500 ki/ha olarak belirlenmiş; parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yñksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha olarak belirlenmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda emsal değeri belirlenirken kişi başına dñřen inşaat alanının 35 m2 olarak alınması kararı verilmiştir. Plan tadilatına askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin İBB İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 17.10.2019 tarih ve 69 Nolu Raporu 17.10.2019 tarihli İBB Meclis Toplantısı'nda oy birliği ile kabul edilmiştir. Kabul edilen Komisyon Raporu'nda; 2.4 Numaralı Plan hükmünde yer alan minimum parsel büyüklüğüne ilişkin ifadenin "Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 m2 olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmeye değerli zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir" şeklinde dñzenlenmesinin ve diğer itirazların kabul edilmemesinin uygun görñldüęü belirtilmiştir.

Onaylı 1/5000 plana uygun olarak Kartal Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmaları devam etmektedir.

şirketimizin 15 Ekim 2018 tarihli Yñnetim Kurulu kararı ile Kartal arazimizin 2370 ada 672 nolu parseldeki 35.000 m2'lik kısmının; imar sürecinin halen devam ediyor olması ve bir süre daha devam edeceğinin öngörñlmesi, inşaat sektörünün de içinde bulunduğu durum gözetilerek, imar çalışmalarının tamamlanmasına ve arazinin şirket amaçları çerçevesinde uygun bir yöntemle değerlendirilmesi çalışmalarına başlanmasına kadar geçecek süre zarfında, şirket kuruluş amacını ve faaliyetlerini engellemeyecek şekilde şirket giderlerinin karşılanması amacıyla, 1 (bir) yılı aşmayacak sürelerle, ilgili imar çalışmalarının tamamlanması ve faaliyetlere başlanması halinde, kiralama işleminin şirket'in tek taraflı fesih ihbarı ile sona erecek şekilde ve kiracının da bu durumda araziyi 3 ay içerisinde terk edeceğini taahhüt etmesi koşulları ile sözleşmeye bağlanarak 01 Kasım 2018 tarihinden başlamak üzere 1 (bir) yıllığına kiralanmıştır. Kiracı şirket kira sözleşmesini sonlandırmak istediğini 22 Ocak 2019 tarihi itibariyle şirket'e bildirmiş, kira sözleşmesi 22 şubat 2019 tarihinde sona ermiştir.

31 Aralık 2018 sonrası dönemde şirket gayrimenkullerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 30 Eylül 2019 tarihi itibariyle değerleme yapılmamıştır.

şirketimizin herhangi bir kanun, mevzuat veya uygulama kapsamında faydalandığı bir teşvik bulunmamaktadır.

#### **4.2. şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

şirketimizin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır.

#### **4.3. Sermayeye Doğrudan Katılım Oranının %5'i Aştığı Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi**

Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraki yoktur.

#### **4.4. şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Yoktur.

#### **4.5. şirket Aleyhine Açılan ve şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

şirketimizin aleyhine açılan ve devam eden bir dava bulunmamaktadır.

#### 4.6. Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Dönem içinde Şirketimiz tarafından yapılan sosyal sorumluluk projesi ile bağış ve yardım bulunmamaktadır.

### 5. FİNANSAL DURUM

#### 5.1. İşletmenin Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı

Şirketin aktifinde bulunan Bursa'daki arsasının 03.06.2016 tarihinde satışından elde edilen nakit ile Şirketin kullanmış olduğu banka kredileri tamamen kapatılmış olup kalan nakit değerlendirilmektedir (30.09.2019: 15.575.681 TL'dir). Şirketin 30.09.2019 tarihi itibarıyla banka kredisi borcu yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

Dönem içinde ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

Şirket'in sahip olduğu Kartal arazisinin değerlendirilmesi için imara ilişkin yasal sürecin sonuçlanması beklenmektedir.

#### 5.2. Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulu'nun Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirket'in faaliyet konusunu oluşturan Kartal arazisinde henüz imar çalışmaları sürmekte olduğundan, Şirketin gelir getirici herhangi bir yatırım faaliyeti bulunmamaktadır. Mevcut şartlarda, bankalardaki mevduatın en iyi şekilde değerlendirilebilmesi için alternatif yatırım araçları, kur değişimleri, ekonomik ve sektörel gelişmeler takip edilmekte gider kalemlerinin en ekonomik şekilde gerçekleşmesi yönünde planlama yapılmaktadır.

##### 5.2.1. Mali Tabloların Özeti

Mali tablolar SPK'nın (II-14.1) Sayılı Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre düzenlenmiş olup, 31.12.2018 tarihli mali tablolar bağımsız denetimden geçmiş, 30.09.2019 ve 30.09.2018 mali tablolar bağımsız denetimden geçmemiştir.

<b>GELİR TABLOSU</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Net Satışlar	-	-
Brüt Kar	-	-
Esas Faaliyet Karı	- 1.332.759	- 1.501.888
Vergi Öncesi Kar	1.021.802	221.266
Dönem Karı	795.649	168.827
<b>BİLANÇO</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.575.681	14.598.929
Diğer Dönen Varlıklar	191.385	173.742
Duran Varlıklar	160.373.300	160.285.467
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>176.140.366</b>	<b>175.058.138</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	312.675	40.782
Uzun Vadeli Yükümlülükler	31.097.495	31.083.973
Öz Kaynaklar	144.730.196	143.933.383
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>176.140.366</b>	<b>175.058.138</b>
<b>PERSONEL BİLGİLERİ</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Çalışan Sayısı	5	6

### 5.2.2. Önemli Faaliyet Göstergeleri ve Finansal Oranlar

<b>LİKİDİTE DURUMU</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cari Oran	50,43	362,24
<b>MALİ YAPI ORANLARI</b>		
Borçlar Toplamı/Aktif Toplamı	0,18	0,18
Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı	0,82	0,82
<b>KARLILIK ORANLARI</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Brüt Kar Marjı	(*)	(*)
Faaliyet Kar Marjı	(*)	(*)
Net Kar Marjı	(*)	(*)

(\*) Net satış hasılatı sıfır olduğundan hesaplanmamıştır.

## 6. DİĞER HUSUSLAR

Borsa İstanbul A.Ş.'nin 2 Ekim 2019 tarih, 2019/65 Sayılı ve Pay Piyasası Yeni Pazar Yapısı ve İşlem Esasları ve Kotasyon Yönergesinde Yapılan Değişiklikler Hakkında" Konulu duyurusunda yer aldığı üzere paylara ilişkin olarak oluşturulan yeni pazar yapısı 4 Kasım 2019 tarihinde uygulamaya geçecek olup, Şirketimiz payları bu tarihten itibaren Ana Pazar Grup 2'de işlem görecektir. Anılan tarih itibarıyla SPK'nın paylara yönelik ABCD gruplandırma düzenlemesi yürürlükten kalkacaktır. Borsa'nın ilgili duyurusuna <https://www.borsaistanbul.com/duyurular/> adresinden ulaşılabilir.