

KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİCARET A.Ş

01.01.2019 – 31.12.2019 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1. Şirket Hakkında Genel Bilgiler

İş bu rapor KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİCARET A.Ş.' nin 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemini içermektedir.

30 ilde 39 Koçtaş mağazası ve 53 Koçtaş fix mağaza olmak üzere toplam 92 mağaza ve 229 bin m²'lik satış alanı ile faaliyet gösteren Koçtaş, 1.300'ü aşkın yerli ve yabancı tedarikçiden sağlanan yaklaşık 35 bin adet ürünü tüketicinin beğenisine sunmaktadır. Koçtaş sektördeki açılımını, yapı marketten “ev güzelleştirme/ev geliştirme” olarak tekrar kurgulayarak, tüketicilerin evleriyle ilgili tüm ihtiyaçlarını tek bir noktadan karşılayabilmelerini sağlamaktadır.

Şirketin ticaret unvanı, ticaret sicili numarası, merkez ve şubelerine ilişkin iletişim bilgileri ile internet sitesi adreslerini gösteren bilgilere aşağıda yer verilmekte olup Koçtaş, Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 5740132885 Vergi Numaralı mükellefidir. Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na 432166 sicil no ile kayıtlıdır.

Şirket Adresi	Telefon Numarası / E-Posta Bilgileri
Taşdelen Mah. Sırrı Çelik Bulvarı No:5 Çekmeköy, 34788 İstanbul	Telefon : 0216 430 03 00 Faks : 0216 484 43 13 Web : www.koctas.com.tr

• Şubeler:

ADANA	M1-SEYHAN	M1 Merkez Adana AVM Yeni mahalle Öğretmenler Bulvarı 15-84 A Blok no:1 Seyhan - Adana
ANKARA	AKKÖPRÜ-ANKAMALL	Gazi Mahallesi,Mevlana Bulvarı Ankamall AVM No:2 Z063 Yenimahalle Ankara
ANKARA	ÇANKAYA-PANORA AVM	Oran Mah. Turan Güneş Blv. No:182 17 Çankaya- Ankara
ANKARA	ETİMESGUT-ERYAMAN	Eryaman 1. Etap, Altay Mahallesi, Ayaş Yolu 16. km. Etimesgut - Ankara
ANKARA	FİX_ANKARA ALACAATLI	Prf. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. Alacaatlı Cad. No:36 Ankara
ANKARA	FİX_BALGAT	Çukurambar Mah. 1425. Cad. No:18 Çankaya/Ankara
ANKARA	FİX_EMEK 4	Emek Mah. Kazakistan Cad. No:140 Çankaya/Ankara
ANKARA	FİX_KEÇİÖREN FTZ	FTZ Alışveriş Merkezi Fatih Caddesi No:30 B2-02 06120 Keçiören/Ankara
ANKARA	FİX_MAMAK NATA VEGA	Akşemsettin Mah. Doğukent Cad. 2308 Sok. No:1/A Mamak/Ankara (Nata Vega AVM – ZK8A)
ANKARA	FİX_ZİRVEKENT	Birlik Mah. 428.Cad. No:41 365 AVM B2 Katı 13-B Yıldız-Çankaya / Ankara
ANKARA	YENİMAHALLE-GORDİON AVM	Ankaralılar Cad. Gordion AVM No: 2 Ümitköy Ankara
ANTALYA	ALANYA	Çevreyolu üzeri Babaoğlu MAh. Eskiğazi cad. No:46/1 Oba Beldesi Alanya Antalya

ANTALYA	DOKUMA-ÖZDİLEK PARK AVM	Antalya Özdilek AVM Fabrikalar Mahallesi, Namık kemal bul. Fikri Erten Caddesi no:10 Dokuma Antalya
ANTALYA	TOPÇULAR	Aspendos Bulvarı No:112 Topçular-Antalya
ARTVİN	FİX_ARTVİN KEMALPAŞA	Uzunyalı Mah. Atatürk Bulvarı No:58/A-B-C Kemalpaşa/Artvin
AYDIN	KUŞADASI	Söke Yolu,Kadınlar Denizi Mah.Süleyman demirel Bulvarı No:28 Kuşadası / Aydın
BALIKESİR	EDREMİT	Çanakkale Yolu üzeri, Yolören Köyü Mevkii, Novada Edremit AVM yanı
BALIKESİR	FİX_AYVALIK	150 Evler Mah. 29 Mayıs Caddesi No:24/1 Ayvalık/Balikesir
BURSA	ANATOLIUM AVM	Alaşar Mah. Yeni Yalova Cad. No:487, Demirtas OSMANGAZİ / BURSA
BURSA	FİX_KORUPARK	Turgut Özal Caddesi No:2 Bağımsız Bölüm No:0459 Korupark Avm Emek Bursa
BURSA	NİLÜFER-CARREFOUR AVM	Odunluk Mahallesi İzmir Yolu Cad. No: 55 Nilüfer - Bursa
DENİZLİ	DENİZLİ	Karşıyaka Mah. Ankara Asfaltı 5. km Sevindik Kavşağı No: 192 MERKEZ /DENİZLİ
DİYARBAKIR	FORUM AVM	Fabrika Mahallesi ,Elazığ Bulvarı Forum AVM No:155 / 24 Yenişehir - Diyarbakır
DÜZCE	FİX_DÜZCE	Fatih Mahallesi D 100 Karayolu Caddesi No:446C/0 Merkez Düzce
EDİRNE	FİX_EDİRNE KİPA	İstasyon, Talat Paşa Cd. No:23 Merkez/Edirne
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	Ertuğrulgazi Mah. Arzugül Sok. No: 30 Eskişehir
GİRESUN	FİX_GİRESUN MERKEZ	Çıtlakkale Mahallesi,İnönü Caddesi.No: 163 D Giresun
İSTANBUL	BAHÇEHİR-AKBATI AVM	Akbati AVM Atatürk Bulvarı Esenkent Mevki 1655 Sokak Bahçeşehir - İstanbul
İSTANBUL	BAHÇELİEVLER-YENİBOSNA AVM	Fevzi Çakmak Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi No: 1 Yenibosna- Bahçelievler / İstanbul
İSTANBUL	BAHÇEŞEHİR-MALL OF İST AVM	Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı No:7 GBlok 1B/20 İkitelli / Başakşehir
İSTANBUL	BAYRAMPAŞA-FORUM İST AVM	Kocatepe Mahallesi Paşa Caddesi S S Blok No:3 Forum İstanbul AVM / Bayrampaşa- İstanbul
İSTANBUL	BEYLİKDÜZÜ AVM	AVM Barış mah. E5 yan yol Sakarya cad.no :1 Beylikdüzü İstanbul
İSTANBUL	BRANDIUM AVM	Dereboyu Cad. No:29 Brandium AVM Ataşehir - İstanbul
İSTANBUL	EMAAR AVM	Ünalan Mahallesi , Libadiye Caddesi, Emaar Square Mall Kat: L3 No: 80/1/4 Üsküdar / İstanbul
İSTANBUL	FİX_ACIBADEM	Acıbadem Mah. Acıbadem Cad. No: 208/B Üsküdar/İSTANBUL
İSTANBUL	FİX_ATAKENT	Halkalı Mah. Posta Sok. Bulvar Atakent Sitesi Küçükçekmece/İstanbul
İSTANBUL	FİX_ATAŞEHİR	Atatürk Mah, Ataşehir Bulvarı,Ata3/ATSH Sit,A 2 Apt No:10 A /Ataşehir İstanbul
İSTANBUL	FİX_AYŞEÇAVUŞ	Suadiye Mah.Ayşe Çavuş Cad. No:38 Fırat Apt. Kadıköy / İstanbul
İSTANBUL	FİX_BAĞLARBAŞI	Selami Ali Mahallesi Gazi Cad. No:2 Üsküdar / İstanbul
İSTANBUL	FİX_BAHÇEŞEHİR	Bahçeşehir 2.Kısım Mah. Şehit Polis Gaffar Okkan Cad. No:1/1 Başakşehir /İSTANBUL
İSTANBUL	FİX_BAYAR CADDESİ	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Oyak Sitesi Karşısı İstanbul
İSTANBUL	FİX_BEYLİKDÜZÜ BEYKENT	Adnan Kahveci Mah. Yavuz Sultan Selim Bulvarı İşyeri Apt. No:4C/76-77 B.düzü/İstanbul
İSTANBUL	FİX_CAN PARK	Alemdağ Cd. No:169 - Ümraniye
İSTANBUL	FİX_ÇEKMEKÖY	Mimar Sinan Mahallesi Mimar Sinan Cad. No:73 C/1 Çekmeköy - İSTANBUL
İSTANBUL	FİX_GÖKTÜRK	Göktürk Merkez Mah. Cumhuriyet Cad. No : 12A Eyüpsultan / İSTANBUL

İSTANBUL	FİX_GÖZTEPE	Göztepe Mah. Fahrettin Kerim Gökay cad. Sedat bey Apt. No:242/32 KADIKÖY/İSTANBUL
İSTANBUL	FİX_İNCİRLİ	Kartalteppe Mah. İncirli Cad. No:64 Oğuzkaan Koleji yanı
İSTANBUL	FİX_İSTİNYE	İstinye mah.Sarıyer cd.No:69/1 Sarıyer /İstanbul
İSTANBUL	FİX_KAĞITHANE	Gülbahar Mah. Galatadere Cad. No:27/31 Şişli/İstanbul
İSTANBUL	FİX_KARTAL	Uğurmumcu Merkez Soğanlık Mah Şeh Şahmil Cad No 9 /F Blok İstanbul
İSTANBUL	FİX_KAVACIK	Çubuklu Mah. Vatan Cad. Opet benzin istasyonu arkası
İSTANBUL	FİX_KÜÇÜKYALI	Altıntepe mah. Bağdat cad. No:84/B Küçükyalı/Maltepe İstanbul
İSTANBUL	FİX_MALTEPE	Feyzullah Mah.304/ A Maltepe / İstanbul
İSTANBUL	FİX_MEYDAN	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, Meydan AVM 34771 Ümraniye/İstanbul
İSTANBUL	FİX_ORTAKÖY	Dereboyu Cad. Mehmet Karaca Sok. No:2 Elif Apt. 1Nolu Dük. Ortaköy Beşiktaş İstanbul
İSTANBUL	FİX_PROFİLO CADDE	Gülbahar Mah. Cemal Sahir Sok. Profilo Plaza No:26 - 28 / 1 Şişli / İstanbul
İSTANBUL	FİX_ŞİLE	Ahmetli Mah. Sevinç Sok. No:38/3 Şile/İstanbul
İSTANBUL	FİX_TAŞDELEN	Taşdelen Koçtaş Fix Mağazası Turgut Özal Bulvarı No:149 Taşdelen – Çekmeköy / İstanbul
İSTANBUL	FİX_WATERGARDEN AVM	Barbaros Mah. Şebboy Sok Watergarden AVM B Blok B-05 Ataşehir/İstanbul
İSTANBUL	FİX_ZEKERİYAKÖY	Zekeriyaköy 1.Cadde NO: 90 / A
İSTANBUL	KARTAL	Kordon Boyu Mah. Turgut Özal Bulv. No: 61/ 1 Kartal / İstanbul
İSTANBUL	ŞİŞLİ-CEVAHİR AVM	19 Mayıs Mh.Büyükdere Cad.İstanbul Cevahir Avm No: 22 B Blok 009 Şişli / İstanbul
İSTANBUL	VIAPORT AVM	Yenişehir Mh.Dedepaşa Cd.Viaport Alışveriş Merkezi Pendik İstanbul
İZMİR	BALÇOVA	Korutürk Mh. Mithatpaşa Cad. No:40 Balçova - İZMİR
İZMİR	BORNOVA	3. Sanayi Sitesi 296 sk. No:1/B Bornova İzmir
İZMİR	ÇİĞLİ AVM	Büyük Çiğli mah. Cahar Dudayev bulvarı 41/a Çiğli - İzmir
İZMİR	FİX_ALİAĞA	Atatürk Mah. İstiklal Cad. No:138/A Aliağa/İzmir
İZMİR	FİX_ÇEŞME	Sakarya Mahallesi, Cadde Plus Avm 2001 Sk. No: 119-2A İzmir-Çeşme
İZMİR	FİX_FOÇA KAVŞAĞI	Yıldırım Mahallesi, Çanakkale Asfaltı-Türkelli Cd. No:38, Menemen/İzmir
İZMİR	FİX_URLA BAMBOO AVM	Yenikent Mah. Samanyolu Sok. No:6/49-50 Urla/İzmir
İZMİR	GAZİEMİR-OPTİMUM AVM	İzmir Optimum Outlet AVM, Akçay Cad. No:101 Gaziemir - İzmir
KARABÜK	FİX_SAFRANBOLU	Emek Mah. Adnan Menderes Bulvarı Ünal Office Center No:10/11-12 Safranbolu/Karabük
KAYSERİ	OPTİMALL AVM	Migros 5m Sivas cad. No: 228 Konaklar mevkii Melikgazi- Kayseri
KIRKLARELİ	FİX_LÜLEBURGAZ	Hürriyet, Eski İstasyon Cd. No:2, 39750 Lüleburgaz/Kırklareli
KOCAELİ	GEBZE-GEBZE CENTER	Tatlıkuyu Mah.1319/1 Sok.No:107/5 Gebze Center Alışveriş Merkezi Gebze Kocaeli
KOCAELİ	İZMİT	Sanayi Mah. Ömer Türkçakal Bulvarı No:71 İzmit / Kocaeli
KOCAELİ	İZMİT-YAHYA KAPTAN	İzmit - Adapazarı Yolu E-5 yolu Üzeri Yahya Kaptan Çarşısı No:28 Başiskele - İzmit
KONYA	SELÇUKLU	Akıncılar Mah. Sille Cad. No: 4 (Çevre yolu Sille Kavşağı) Selçuklu Konya
MANİSA	FİX_AKHİSAR	Kethüda Mahallesi 21. (Orhan İlker Caddesi) No: 33 Akhisar / Manisa
MERSİN	YENİŞEHİR-FORUM AVM	Güvenevler Mahallesi 20. Cadde Üzeri Yenişehir Forum AVM Mersin

MUĞLA	BODRUM	Merkez Mah. Atatürk Bulvarı No:210 Konacık / Bodrum Muğla
MUĞLA	FİX_YALIKAVAK	Dirmil Mah. İnönü Cad. No: 63/2 Yalıkavak / Bodrum / Muğla
ORDU	FİX_ORDU MERKEZ	Bahçelievler Mahallesi,Atatürk Bulvarı,No:253 / 102 Altınordu / Ordu
ORDU	FİX_ÜNYE	Atatürk Mah. Devlet Sahil Yolu No:745A Ünye/Ordu (Migros yanı)
SAKARYA	ADAPAZARI-SERDİVAN AVM	Serdivan AVM Arabacıalanı Mahallesi Mert Sokak No: 25-39 Serdivan - Adapazarı
SAMSUN	FİX_SAMSUN ATAKUM	Güzelyalı Mah. Atatürk Bulvarı 3. Kısım Atakent Sahil Konakları Sitesi A Blok No:42AB-42AC Atakum
SAMSUN	SAMSUN	Soğuksu Mahallesi,404.Sokak No: 4 A Canik - Samsun
SİNOP	FİX_SİNOP	Kefe Mah Derviş Sarabil Caddesi Erenler Sokak No:5 Sinop
TEKİRDAĞ	FİX_ÇERKEZKÖY	Gazi Mustafa Kemalpaşa, Atatürk Cd. Vatan Computer karşısı Çerkezköy/Tekirdağ
TRABZON	FİX_YOMRA	Cumhuriyet Mah. Devlet Karayolu Cad. No:10/109 Yomra/Trabzon
TRABZON	FORUM AVM	Forum AVM No:2 Çömlekçi Mahallesi 100.Yıl Parkı Yanı Forum MERKEZ / TRABZON
ZONGULDAK	FİX_EREĞLİ	Bağlık Mah. Erdemir Cad. No:93 -1BK-42/43 ÖzdemirPark AVM Ereğli/Zonguldak

- Şirketin 31.12.2019 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 29.400.000 TL olup şirketin ortaklık yapısına ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur.

Ortağın Adı / Unvanı	Adresi	Hisse Nispeti (%)	Hisse Tutarı TL
KOÇ HOLDİNG A.Ş.	Nakkaştepe, Aziz Bey Sok. No:1 Kuzguncuk Üsküdar / İSTANBUL	37,13	10.917.600
TEMEL TİCARET VE YATIRIM A.Ş.	Nakkaştepe, Aziz Bey Sok. No:1 Kuzguncuk Üsküdar / İSTANBUL	0,08	24.300
DEMİR EXPORT A.Ş.	İzmir Caddesi, Koç İşhanı, No:25/7 Kızılay / ANKARA	0,03	8.100
KOÇ YAPI MALZEMELERİ TİC.A.Ş.	Nakkaştepe, Aziz Bey Sok. No:1 Kuzguncuk Üsküdar / İSTANBUL	12,76	3.750.000
PADDINGTON INVESTMENTS IRELAND LTD.	3.Floor Europa House, Harcourt Centre, Harcourt Street, Dublin 2, Ireland	49,77	14.631.800
CASTORAMA DUBOİS INVESTISSEMENTS S.C.A.	Zone Industrielle, Parc d'Activites, 59175 TEMPLEMARS-FRANCE	0,08	22.700
B&Q PLC	B&Q House, Chestnut Avenue, ChandlersfordEastleigh, Hampshire, S053 3leENGLAND	0,15	45.500
		100	29.400.000

- Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş’ de imtiyazlı pay ve oy hakkı bulunmamaktadır.
- Şirket Yönetim Kurulu 8 üyeden oluşmaktadır. Şirketin organizasyonel yapısına bakıldığında Aralık 2019 itibariyle 257’ü merkez, 2.804’i ise depo ve mağazalarda olmak üzere toplam 3.061 çalışanı bulunmaktadır.

ŞİRKETİMİZ NAMINA İMZAYA YETKİLİ ŞAHISLAR

1. DERECE İMZAYA YETKİLİ ŞAHISLAR

A GRUBU İMZAYA YETKİLİ ŞAHISLAR

Yıldırım Ali KOÇ	Yönetim Kurulu Başkanı
Levent ÇAKIROĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
İbrahim Tamer HAŞİMOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Alp Önder ÖZPAMUKÇU	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür

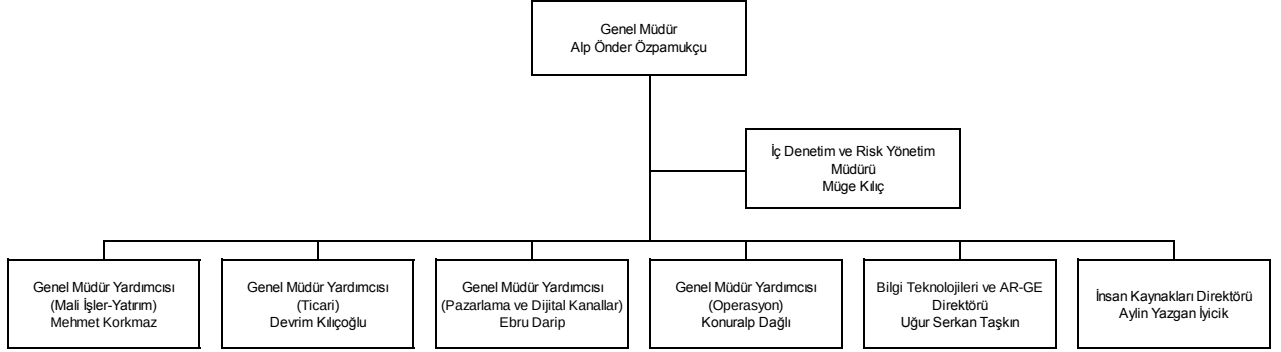
B GRUBU İMZAYA YETKİLİ ŞAHISLAR

Sandra DR.DEMBECK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Thierry Dominique Gerard GARNIER	Yönetim Kurulu Üyesi
Bernard Ladislas BOT	Yönetim Kurulu Üyesi
Paul Anthony MOORE	Yönetim Kurulu Üyesi

2. DERECE İMZAYA YETKİLİ ŞAHISLAR

Mehmet KORKMAZ	Genel Müdür Yardımcısı – Mali İşler ve Yatırım
Devrim KILIÇOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı – Ticari
Ebru DARİP	Genel Müdür Yardımcısı – Pazarlama ve Dijital Kanallar
Konuralp DAĞLI	Genel Müdür Yardımcısı – Operasyon
Aylin İYİCİK	İnsan Kaynakları ve End. İlişkiler Direktörü
Uğur Serkan TAŞKIN	Bilgi Teknolojileri ve AR-GE Direktörü
Emrah ERDOĞAN	Mali İşler Müdürü
Hikmet ÇETİN	Finansman Müdürü
Arzu TOKMAK	Bütçe ve Raporlama Müdürü

- Şirketin Aralık 2019 itibariyle Genel Müdürlük organizasyon yapısı aşağıda yer almaktadır. 01.01.2020 tarihi itibariyle Ticari Grup Genel Müdür Yardımcısı Devrim Kılıçoğlu Genel Müdür olarak atanmış olup, Alp Önder Özpamukçu ise Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapacaktır.



2. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.’nin Ocak – Aralık 2019 hesap döneminde görev yapan yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerine toplam 20.888.889 TL tutarında menfaat sağlanmış olup bu tutar Şirket’e söz konusu kişiler tarafından sunulan hizmetler karşılığında ödenen huzur hakkı, ücret, prim ve ikramiyeden oluşmaktadır.

Aralık 2019 hesap döneminde yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere ayrıca 582.959 TL tutarında araç kiralama, sigorta, akaryakıt, telefon vb. imkânlar sağlanmıştır.

3. Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirket ilgili yıl içerisinde toplam 15 adet Ar-Ge projesi için 10,3 milyon TL Ar-Ge harcaması gerçekleştirmiştir.

4. Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

a) Yatırımlar

Şirket ilgili hesap döneminde yeni mağaza açılışı, yenileme ve dijital dönüşüm projelerine yatırım yapmıştır. 35 yeni Fix mağaza açılışı gerçekleştirilmiş olup, 1 Koçtaş ve 1 Fix mağazası olmak üzere 2 tane mağaza kapanışı yapılmıştır. 35 adet yeni Fix mağazası açılışı için 16,5 milyon TL, bilgi teknolojileri için 10,3 milyon TL, Ar-Ge projeleri için 10,3 milyon TL, mevcut mağazalar için 5,8 milyon TL, mağaza yenileme için 1,7 milyon TL ve merkez ofis için 1,3 milyon TL olmak üzere toplam 46 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır.

b) Denetim

Şirket neticelerinin bağımsız denetimi, PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Şirket bünyesinde oluşturulan İç Kontrol sistemi ile faaliyetlerin etkinliği ve verimliliği, mali raporlama sisteminin güvenilirliği ve yasal düzenlemelere uygunluk konusunda güvence sağlanması hedeflenmektedir. İş akışlarının içerisinde yer alan standart tanımlar, görev tanımları, yetkilendirme sistemi, politikalar ve yazılı prosedürler iç kontrol sistemini teşkil etmektedir.

İç kontrol sistemi düzenli olarak değerlendirmeye tabi tutulmakta ve etkinliği denetlenmektedir. Şirket iç kontrol sisteminin verimliliği, Şirket bünyesindeki İç Denetim ve Risk Yönetimi Departmanı tarafından yürütülmekte olup İç Denetim ve Risk Yönetimi Departmanı 1 Müdür, 1 Yönetici, 3 Saha Denetim Yöneticisi ve 1 Uzman'dan oluşmaktadır. İç kontrol sistemi düzenli olarak değerlendirmeye tabi tutulmakta ve etkinliği denetlenmektedir.

c) İştirakler

Şirketin Tanı İletişim Hizmetleri A.Ş'ye 648.375 TL iştiraki bulunmaktadır.

d) Bağış ve yardımlar

Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar 447.890 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bağış rakamı içerisinde en büyük pay Koç Üniversitesi'ne 236.062 TL ve İstanbul Kültür Sanat Vakfı'na 122.000 TL olmak üzere gerçekleştirilmiştir.

e) Diğer

Şirket geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşmış olup genel kurul kararları şirket tarafından yerine getirilmiştir.

Şirkette yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Şirketin aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini durdurabilecek veya önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte bir dava bulunmamaktadır.

5. Finansal Durum

Şirket, mağaza açılışları ile yurt içinde büyüme hedefi ve tüketicilerin evleriyle ilgili tüm ihtiyaçlarını tek bir noktadan karşılayabilmeleri amacı ile çalışmalarını sağlıklı finansal yapısı ile sürdürmeye devam etmektedir.

Şirketin Ocak - Aralık 2019 dönemine ilişkin özet finansal verileri aşağıdadır;

BİLANÇO

(Tüm tutarlar bin Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	31.Ara.19	31.Ara.18
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	200.086	119.466
Ticari Alacaklar		
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	56.367	6.198
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	94.921	56.141
Diğer Alacaklar		
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	680
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	626	565
Stoklar	339.606	352.758
Peşin Ödenmiş Giderler	21.245	24.203
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	792
Diğer Dönen Varlıklar	2.787	574
Toplam Dönen Varlıklar	715.638	561.377
Duran Varlıklar		
Finansal Yatırımlar	648	648
Diğer Alacaklar		
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	412	254
Maddi Duran Varlıklar	147.429	150.627
Kullanım Hakkı Varlıkları	58.352	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27.385	17.359
Peşin Ödenmiş Giderler	403	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.633	2.297
Toplam Duran Varlıklar	236.262	171.185
TOPLAM VARLIKLAR	951.900	732.562

BİLANÇO

(Tüm tutarlar bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	31.Ara.19	31.Ara.18
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	27.980	35.825
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	100.879	31.105
Kısa Vadeli Kiralama Yükümlülüğü	24.147	-
Ticari Borçlar		
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	42.959	28.587
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	342.124	225.491
Diğer Borçlar		
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10.454	7.179
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12.106	10.898
Ertelenmiş Gelirler	12.106	7.621
Kısa Vadeli Karşılıklar		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	2.946	3.418
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.249	5.138
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.692	8.296
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	589.642	363.558
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	200.000	240.000
Uzun Vadeli Kiralama Yükümlülüğü	31.331	-
Diğer Borçlar		
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	496	369
Uzun Vadeli Karşılıklar		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11.735	8.507
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	243.562	248.876
Toplam Yükümlülükler	833.204	612.434
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	29.400	29.400
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm Kayıpları	(4.200)	(3.544)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20.547	20.547
Hisse Senedi İhraç Primleri	7.026	7.026
Geçmiş Yıllar Karları	66.699	46.582
Dönem Net (Zararı)/Karı	(776)	20.117
Toplam Özkaynaklar	118.696	120.128
TOPLAM KAYNAKLAR	951.900	732.562

GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar bin Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	1 Ocak - 31.Ara.19	1 Ocak - 31.Ara.18
Hasılat	1.778.186	1.563.215
Satışların Maliyeti (-)	(1.101.417)	(957.381)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar	676.769	605.834
Genel Yönetim Giderleri (-)	(121.570)	(102.615)
Pazarlama Giderleri (-)	(468.852)	(417.597)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	89.634	72.402
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(92.501)	(78.862)
Esas Faaliyet Karı	83.480	79.162
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16.646	6.434
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(3.107)	(4.643)
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	97.019	80.953
Finansman Giderleri (-)	(96.946)	(53.487)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	73	27.466
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	(849)	(7.349)
Dönem Vergi Gideri	-	(5.023)
Ertelenmiş Vergi Gideri	(849)	(2.326)
Dönem (Zararı)/Karı	(776)	20.117
Pay Başına (Kayıp)/Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına (Kayıp)/Kazanç	(0,00264)	0,06843
Diğer Kapsamlı Gelir		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları, Vergi Sonrası	(656)	-
Toplam Kapsamlı (Gider)/Gelir	(1.432)	20.117

Şirket, 2019 yılında cirosunu %14 arttırmıştır. Esas faaliyetler kaynaklı karı ise 83,5 milyon TL ile %5 seviyesinde seyretmiştir. Şirketin aktif büyüklüğü 951,9 milyon TL olup 384,3 milyon TL'lik toplam kısa ve uzun vadeli borcunun tamamı TL cinsindendir, nakit ve nakit benzerleri tutarı ise 200,1 milyon TL'dir. Şirketin öz kaynakları 118,7 milyon TL'dir.

Şirket 2019 yılında temettü ödemesi gerçekleştirmemiştir.

Şirketin sermayesinin karşılıksız olma ve borca batık olma durumu bulunmamakta olup sağlıklı bir finansal yapısı vardır.

Şirket sermayesinin TTK'nun 376'ncı maddesi kapsamında karşılıksız kalıp kalmadığı değerlendirilmiş olup 29,4 milyon TL olan Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş. ödenmiş sermayesinin, 31.12.2019 tarihi itibarıyla 118,7 milyon TL olan ana ortaklığa düşen özkaynaklar ile varlığını koruduğu ve Net Finansal Borç/Özsermaye Oranı 1,6 olan Şirket'in borç yapısının sağlıklı bir şekilde faaliyetlerin devamına elverişli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

6. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Ev geliştirme sektörü inşaat, toptan ve perakende ticaret sektörlerinin seyrine bağlı hareket etmektedir. Dolayısıyla bu sektörlerde genel ekonominin dinamiklerine bağlı olarak oluşan gelişmeler ve tüketici güveni ile tüketim eğilimindeki değişimler ev geliştirme sektörünü de paralel olarak etkilemektedir. Döviz kurunda yaşanan yükselişler kira giderlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Hızlı büyüme trendine paralel insan kaynağı gelişimi ve özellikle büyük şehirlerde uygun yatırım projelerinin geliştirilmesi en önemli operasyonel riskler olarak ortaya çıkmaktadır.

Şirketin risk yönetimi aşağıdaki başlıklar altında takip edilmektedir;

Kur Riski: Şirket, kur riskine maruz tutarı limitler içinde tutmak suretiyle kontrol etmektedir. Bu kapsamda net döviz pozisyonu / özkaynaklar oranı takip edilmektedir. Kur riski yönetiminin bir aracı olarak gerek duyulduğunda türev finansal araçlar kullanılmaktadır.

Likidite Riski: Likidite riski yönetimi çerçevesinde fonlama kaynakları çeşitlendirilmekte, vadeleri yükümlülükler ile uyumlu olacak şekilde artırılmakta, yeterli düzeyde nakit ve nakde dönüştürülebilir enstrüman bulundurulmakta, ani bir nakit ihtiyacını karşılayabilmek için dönen varlıkların toplamının kısa vadeli yükümlülüklerle oranının belirlenen limitlerin altına düşmemesi temin edilmektedir.

Faiz Riski: Şirket, faiz riski yönetimini temin için, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerinin dengelenmesi suretiyle oluşan doğal tedbirlerden ve gerek duyulduğunda türev finansal araçlardan faydalanmaktadır.

7. Diğer hususlar

Faaliyet döneminin sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olay bulunmamaktadır.

8. Türk Ticaret Kanunu’nun 199’uncu Maddesi Kapsamında Hazırlanan Bağlı Şirket Raporu

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 199’uncu maddesi uyarınca, Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında şirketin hâkim ortakları ve hâkim ortaklara bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.’nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar 26 nolu finansal rapor dipnotunda yer almaktadır.

Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 10 Şubat 2020 tarihli Rapor’da “Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.’nin hâkim ortakları ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2019 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.” denilmektedir.

Başkan
Yıldırım Ali KOÇ

Başkan Yardımcısı
Sandra DR.DEMBECK

Üye
Levent ÇAKIROĞLU

Üye
Thierry Dominique Gerard
GARNIER

Üye
İbrahim Tamer Haşimoğlu

Üye
Bernard Ladislav BOT

Üye
Alp Önder ÖZPAMUKÇU

Üye
Paul Anthony MOORE