

İŞBU İZAHNAME HENÜZ KURULCA ONAYLANMAMIŞTIR

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 54.437.596,32 TL'den, olmak üzere 100.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 45.562.403,68 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, izahnameye ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.kuyas.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.denizyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk vüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir", gibi kelimeler ile ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki ön görüleri ve beklentileri göstermektedir. Bir çok faktör ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının ön görülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

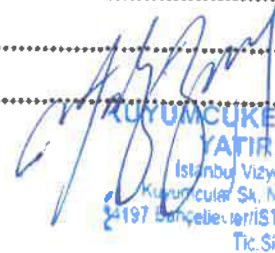

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esenlepe C. No: 11 K: 9
Esenlepe 34391 Şişli / İSTANBUL
V.No:2910110793 Tic. Sic. No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0831011073300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent St. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:26
4197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601/41 7817
Tic.Sic.No: 558 143

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER | 5 |
| 2. ÖZET | 7 |
| 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER | 17 |
| 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER | 18 |
| 5. RİSK FAKTÖRLERİ | 20 |
| 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER | 25 |
| 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 28 |
| 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER | 33 |
| 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER | 34 |
| 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER | 36 |
| 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI | 44 |
| 12. EĞİLİM BİLGİLERİ | 44 |
| 13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ | 45 |
| 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER | 46 |
| 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER | 52 |
| 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI | 53 |
| 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER | 55 |
| 18. ANA PAY SAHİPLERİ | 56 |
| 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER | 56 |
| 20. DİĞER BİLGİLER | 60 |
| 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER | 63 |
| 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER | 63 |
| 23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER | 69 |
| 24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR | 75 |
| 25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER | 83 |
| 26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER | 84 |
| 27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ | 84 |
| 28. SULANMA ETKİSİ | 87 |
| 29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER | 88 |
| 30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI | 89 |
| 31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ | 92 |
| 32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER | 93 |
| 33. EKLER | 93 |

 DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 14 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 2910110783 / C. Sic. No: 288440
www.denizyatiirim.com.tr
Mersis No: 02910107830000000101

 KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No: 4 Kat: 11 C. 1 Blok D. 325
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 0/1 7817
Tic. Sic. No: 568 143

KISALTMA VE TANIMLAR

| | |
|----------------------------------|--|
| A.Ş. | Anonim Şirketi |
| Aracı Kuruluş veya Deniz Yatırım | Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. |
| EUR, EURO, Avro | Avrupa Birliği Ortak Para Birimi |
| BİST | Borsa İstanbul A.Ş. |
| BSMV | Banka Sigorta Muameleleri Vergisi |
| GSYİH | Gayri Safi Yurt İçi Hasıla |
| GVK | Gelir Vergisi Kanunu |
| GYO | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| GYO Tebliği | 28.05.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği |
| IBAN | İnternational Bank Account Number |
| ISIN | İnternational Securities İdentification Number |
| KAP | Kamuyu Aydınlatma Platformu |
| KDV | Katma Değer Vergisi Kanunu |
| KVK | Kurumlar Vergisi Kanunu |
| Kurul/SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| KUYAŞ | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi |
| Md | Madde |
| MKK | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. |
| MKS | Merkezi Kayıt Sistemi |
| M ² | Metrekare |
| SPK veya Kurul | Sermaye Piyasası Kurulu |
| SPKn. | 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu |
| Şirket/İhraççı | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi |
| TCMB | Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası |
| TL | Türk Lirası |
| TTK | Türk Ticaret Kanunu |
| TÜİK | Türkiye İstatistik Kurumu |
| UMS | Uluslararası Muhasebe Standartları |
| USD, ABD Doları, ABD\$ | Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi |
| VUK | Vergi Usul Kanunu |
| Vb | Ve benzeri |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:157 K:9
Esenyurt 34397 Şişli - İSTANBUL
V.No:291011078 / Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 07501-0110-7530-0013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizont Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:3 Kat:11 C.1 Blok D.326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:



Yoktur.




DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 71 Kat: 1
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
No: 2910310750 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08310010783300013


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Kat: 1
Kuyumcular Sk. No: 4 Kat: 1 C 1 Blok D.326
34197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| İhraççı | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|--|---------------------------|
| Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  Ufuk BAŞER Yönetim Kurulu Başkanı 07/03/2020  Halil ÜRÜN Yönetim Kurulu Başkan Vekili 07/03/2020 <p>KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.376 14197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601.041 79.77 Tic.Sic.No: 568 143</p> | İZAHNAMENİN TAMAMI |

| Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|--|---------------------------|
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  Nurullah ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı 07/03/2020  Mahir Kubilay DAĞLI Genel Müdür Yardımcısı 07/03/2020 <p>DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 Kat:5 Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL Tic. Sic. No: 27884/10 Tic. Sic. No: 10783 Tic. Sic. No: 27884/10 www.denizyatirim.com Menkul Tic. Sic. No: 0291-010-7330-1012</p> | İZAHNAMENİN TAMAMI |

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

| İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|---|---|
| ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM ve YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi Hasan YÜCEER | 31.12.2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI |
| REPORT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. Yaşar ÇELİK ve Cüneyt MORGÜL, YMM Sorumlu Denetçi | 31.12.2018 ve 31.12.2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI |


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Şişli Mahallesi K:9
Esenentepe 34794 Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110743 Tic. Sic. No:388440
www.denizyirim.com
Mersis No: 02910110743000013


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuvvetsular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

2. ÖZET

| A- GİRİŞ VE UYARILAR | |
|----------------------|---|
| Başlık | Açıklama Yükümlülüğü |
| A.1 | Giriş ve uyarılar <ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir. |
| A.2 | İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi <p>İhraççı tarafında izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına ilişkin verilen herhangi bir izni bulunmamaktadır.</p> |

| B- İHRAÇÇI | |
|------------|---|
| B.1 | İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı <p>Ticaret Unvanı: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi İşletme Adı: KUYAŞ</p> |
| B.2 | İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi <p>Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke : Türkiye Cumhuriyeti İletişim Adresi : İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No: 4 C-1 Blok D: 326 Kat:11 Bahçelievler / İSTANBUL İnternet Adresi : www.kuyas.com.tr Telefon: +90 212 603 32 00 Fax: +90 212 603 32 04</p> |
| B.3 | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi <p>Şirketin ana faaliyet konusu her türlü gayrimenkulün inşaatı, satışı ve kiralanmasıdır. Son yıllarda Türkiye’de inşaat sektörü, en hızlı büyüyen sektörlerden biridir. Kentsel dönüşümün de etkisiyle; hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarında önemli gelişme meydana gelmiştir. Şirketin diğer faaliyet konusu her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetler sürdürmektedir.</p> |
| B.4 | İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi <p>Üretim yöntemine göre GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre %0,9 artmış, Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı ise 2019 yılında bir önceki yıla göre 932 bin kişi artarak %13,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ofis talebinde bu iki</p> |

temel gösterge ile hareket edilmektedir. Türkiye ekonomisi bir önceki yılda yaşadığı daralma sonrasında son dönemde kaydedilen büyüme doğrultusunda toparlanma sinyalleri göstererek, döviz kurunda devam eden hareketliliğe ve jeopolitik gerginliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkuller ile ofis yatırımlarına olan talebin giderek artacağı öngörüldükçe, buna ek olarak kısa ve orta vadede de fiyatların alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir.

B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

| Ticaret Unvanı | Faaliyeti | Sermaye | Sermaye Payı | % |
|---|---------------|------------|--------------|-------|
| Bağlı Ortaklıklar | | | | |
| Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş. | Site Yönetimi | 500.000 TL | 500.000 TL | 100 % |
| Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş. | İnşaat | 500.000 TL | 270.000 TL | |
| İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler | | | | |
| Kuyas Büyükkartı Akalın Adı İş Ortaklığı 'm | İnşaat | 50.000 TL | 42.500 TL | 85% |
| Kuyas Ek Grup Çınar İş Ortaklığı | İnşaat | 50.000 TL | 27.500 TL | 55% |
| Kuyas Büyükkartı Adı İş Ortaklığı 'm | İnşaat | 40.000 TL | 40.000 TL | 80% |

B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| CEMAL DENİZ | 4.305.513 | 7,91 |
| DiĞER | 50.132.083,32 | 92,09 |
| Toplam | 54.437.596,32 TL | % 100 |

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Ortaklığımızın mevcut sermayesini temsil eden paylarda imtiyaz yoktur.

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların yada ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

| Adı Soyadı | Görevi/Unvanı |
|---------------|--------------------|
| Ufuk BAŞER | Y.K. Başkanı |
| Barış SAKARYA | Y.K. Başkan Vekili |

Handwritten signature in purple ink.

Handwritten signature in blue ink over a stamp.

DE. NİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye 343.4 Sıhıs Ç/7 ANBUL
No:2910110783 T.c. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291010783000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sislihan Vizeyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sit. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:326
4197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna Y.D 601
Tic.Sic.No: 568 141

| | | Halil ÜRÜN | Y.K Başkan Vekili | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|---|-------------------|-------------|--|------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------------|------------|------------|------------|-------------|---------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|------------|-------------|------------|
| | | Zekeriya ASLAN | Y.K. Üyesi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Alperen ODABAŞI | Y.K. Üyesi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Gökhan Demirli | Y.K. Üyesi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Şirketin yönetim hakkına sahip yönetim kurulu üyeleri farklı oy haklarına sahip değillerdir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7 | Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler | 2018 yılından 2019 yılına geçerken Şirket'in kısa vadeli varlıkları 90.420.700 TL den 59.028.826 TL ye, uzun vadeli varlıkları 245.940.999 TL den 194.283.392 TL'ye düşmüştür. Bunun ana sebebi elde kalan stokların çıkarılması, karlılığın düşük olduğu projelerin çıkarılması ve Şirket'in alacaklarının tamamının gözden geçirilmesi ile güncel şartlarda net durumun değerlendirilmesidir. Kısa vadeli borçlanmanın toplam borçlanmaya oranı, 2018 yılında %69 iken 2019 yılında %18'e düşmüştür, böylece borçlar gayrimenkul piyasasının yapısına uygun olarak uzun vadeye yayılmıştır. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.8 | Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler | Yoktur. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.9 | Kar tahmini ve beklentileri | Yoktur. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.10 | İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği | Yoktur. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.11 | İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Açıklama / Dönem</th> <th>30.3.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>50.257.591</td> <td>59.028.826</td> <td>90.420.700</td> <td>103.077.824</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>48.363.977</td> <td>39.886.983</td> <td>103.667.406</td> <td>110.590.819</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>1.893.614</td> <td>19.141.843</td> <td>-13.246.706</td> <td>-7.512.995</td> </tr> </tbody> </table> <p>2017 ve 2018 yılının 2. çeyreğinde gayrimenkul sektöründeki durgunluk nedeniyle satışların planlanan seviyelerde olmaması, beklenen Yıkıtide KR'ünün sağlanamaması sebebiyle kısa vadeli banka kredilerinin</p> | | | | Açıklama / Dönem | 30.3.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Dönen Varlıklar | 50.257.591 | 59.028.826 | 90.420.700 | 103.077.824 | Kısa Vadeli Yükümlülükler | 48.363.977 | 39.886.983 | 103.667.406 | 110.590.819 | Net İşletme Sermayesi | 1.893.614 | 19.141.843 | -13.246.706 | -7.512.995 |
| Açıklama / Dönem | 30.3.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dönen Varlıklar | 50.257.591 | 59.028.826 | 90.420.700 | 103.077.824 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 48.363.977 | 39.886.983 | 103.667.406 | 110.590.819 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Net İşletme Sermayesi | 1.893.614 | 19.141.843 | -13.246.706 | -7.512.995 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| | <p>kullanılması ve üretime devam edilmesi net işletme sermayesini negatif görünümüne çevirmiştir. Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerindeki ciddi artış sebebiyle net işletme sermayesi ihtiyacı olmuştur. Ancak 2019 yılında 2019 yılı 3. Çeyreğinde kredi yapılandırmasına gidilmiş, kredi ödeme vadeleri ileri tarihlere taşınarak özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir. Ek işletme sermayesi ihtiyacı için süregelen gelirlerin yanı sıra faaliyet sonuçlarının iyileştirilmesi amacıyla gider azaltıcı tasarruf önlemleri alınmıştır ve net işletme sermayesi karşılabilir hale gelmiştir.</p> <p>Şirket'in planladığı nakdi sermaye artırımını ile net işletme sermayesinden ziyade uzun vadeli yatırımlara fonlama sağlayacaktır.</p> |
|--|--|

| C- SERMAYE PİYASASI ARACI | |
|---------------------------|---|
| C.1 | <p>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</p> <p>Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 100.000.000.TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle % 83,70 oranında arttırılarak 100.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Bu kapsamda arttırılan 45.562.403,68 TL nominal değerli hamiline yazılı paylar ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TREKYAS00018'dir. Yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama söz konusu olmayıp, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.</p> |
| C.2 | <p>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</p> <p>Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.</p> |
| C.3 | <p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p> <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 54.437.596,32 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.TL itibarı değerinde 54.437.596,32 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.</p> |
| C.4 | <p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p> <p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn. madde 19 TTK md.507, Kar Payı Tebliği, II-19/1) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18/1) |

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:131 Kat:3
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0271011078300013

YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
14197 Çekirge Mahallesi/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

| | | |
|-----|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedelsiz Pay Edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn. madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) ▪ Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507) ▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn. madde 29, 30; TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) ▪ Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 407, 409, 417) ▪ Oy Hakkı (SPKn. madde 30; TTK madde 432, 433, 434, 435, 436) ▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde 14 ve TTK madde 437, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, II-14.1) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 437; SPKn. madde 20/2, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn. madde 18,20) ▪ Azınlık Hakları (TTK madde 411,412,420, 439, SPKn. madde 27) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn. madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esasla ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.1) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn. madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği, II-27.2) | |
| C.5 | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır. |
| C.6 | Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi | Şirketin payları BİST Ana Pazarda işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip BİST'de işlem görmeye başlayacaktır. |
| C.7 | Kar dağıtım politikası hakkında bilgi | Şirketimizin kar dağıtım politikası 25.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. Kar Dağıtım Politikası özet olarak aşağıdaki gibidir. 'Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır. Buna göre Şirketin genel masrafları ile diğer |

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 bilançoda 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 göz önünde 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.

D-RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

- Pandemi döneminde gayrimenkul sektörü olumsuz etkilenmiş olup, tekrarı halinde etkisi görülecektir.
- Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler, ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda İhraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir.
- İnşaat sektöründe meydana gelebilecek daralma ve/veya duraklamalar faaliyetleri olumsuz yönde etkileyerek Şirket karında azalmaya neden olabilir.
- Konut kredisi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul talebini daraltabilecektir. Dolayısıyla, Şirket satışlarının istenilen seviyede olmamasına sebep olabilecektir.
- Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaya devam edebilecek olup, Şirket'in satışları ve karlılığını olumsuz etkileyebilecektir.
- Şirketin faaliyet sonuçları mevsimsellikten etkilenmektedir.


**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.**
İstanbul Uçyon Park Merkez Plaza
Nispetiye Sk. No:4 Kat 11 C.1 Blok D.326
T41911/Şahçeleli/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143


MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:14 Kat:5
Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 2785 Tic.Sic.No: 268440
Tic.Sic.No: 0291/110-035-0013

- Şirket, geliştireceği projelerine müşterilerin ilgisini veya piyasadaki talebi doğru değerlendiremeyebilir.
- Şirket inşaat malzemeleri ve proje teknik özellikleriyle bağlantılı risklere maruzdur.
- Şirket, projelerini gerçekleştirirken alt yüklenicilerle çalışmakta ve bunlardan kaynaklanan risklere maruz kalabilmektedir.
- Son dönemlerde iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çok sayıda yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu alanda yapılacak yeni düzenlemeler faaliyet ve karlılığı olumsuz yönde etkileyebilir.
- Yetişmiş elemanların ve diğer profesyonellerin azlığı ve bu kişilerin istihdam edilememesi Şirketin projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir ve/veya maliyet artışlarına neden olabilir.
- Faaliyetlerle ilgili olarak çeşitli hukuki davalarda taraf olunmuş olup, gelecekte de benzer davalarla karşılaşılabilir.
- Türkiye topraklarının büyük bir bölümü deprem riski altındadır. Meydana gelebilecek bir deprem faaliyetleri ve kanı olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket, karlılığın sürekliliği konusunda herhangi bir garanti vermemektedir.
- Şirket, müşterilerinden bir kısmının ödeme güçlerini kaybetmesi sonucu alacaklarını tahsil edemeyebilir. Bu da ek finansman ihtiyacı doğuracağından şirketin finansal durum ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket gerçekleştirmekte olduğu projelerin zamanında tamamlanmaması durumunda gecikme tazminatı ödemek zorunda kalabilir.

D.2

Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Kar Payı Gelirleri : Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilirler. Kar oluşmaması veyahut oluşan karın genel kurulda dağıtılmamasına karar verilmesi durumunda kar payı alamama riski vardır.

Sermaye Kazancı: Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Şirket'in finansal performansının beklentilerinin altında kalması veya Şirket'in finansal performansı veya gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak sermaye piyasasında

KUYUNCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
 Kurumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:326
 34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
 Tic.Sic.No: 568 143

İNŞAAT MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:111 K:5
 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 271163 Tc.Sic.No: 388440
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0271-0110-700000013

yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle şirketin hisse fiyatı düşebilir.

E- HALKA ARZ

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|--------|--|--------|-----------------------------|--------|----------------------|---------|---|-------|--|--------|---------------|----------------|-------------------------------|------------|--------------------|--------|
| E.1 | Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi | <p>Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 45.562.403,68 TL olması tahmin edilmektedir.</p> <p>Halka arzın şirkete maliyetinin 300.000.TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <p>Pay İhraççı Yaklaşık Maliyet Tablosu</p> <table border="1"><tr><td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)</td><td>91.125</td></tr><tr><td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV</td><td>14.352</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu % 0,04</td><td>18.225</td></tr><tr><td>Aracı Kuruluş Ücreti</td><td>157.500</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV)</td><td>2.392</td></tr><tr><td>İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>16.406</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>300.000</td></tr><tr><td>1 TL Değerli Payların toplamı</td><td>45.562.404</td></tr><tr><td>Pay başına maliyet</td><td>0,0066</td></tr></table> | Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2) | 91.125 | Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV | 14.352 | Rekabeti Koruma Fonu % 0,04 | 18.225 | Aracı Kuruluş Ücreti | 157.500 | MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV) | 2.392 | İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini) | 16.406 | TOPLAM | 300.000 | 1 TL Değerli Payların toplamı | 45.562.404 | Pay başına maliyet | 0,0066 |
| Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2) | 91.125 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV | 14.352 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rekabeti Koruma Fonu % 0,04 | 18.225 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aracı Kuruluş Ücreti | 157.500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV) | 2.392 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini) | 16.406 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOPLAM | 300.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 TL Değerli Payların toplamı | 45.562.404 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pay başına maliyet | 0,0066 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|------------|---|--|
| E.2 | Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi | <p>Şirket Yönetim Kurulu, 45.562.403,68 TL tutarında nakit sermaye artışı yapılmasına karar vermiştir.</p> |
|------------|---|--|

Nakit Sermaye Artırımının Gerekçeleri;

Şirketimizin 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı, olmak üzere 100.000.000 TL'ye çıkarılması, Şirketin öz sermayesinin güçlendirilmesi için gereklidir; öz kaynaklar Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre hazırlanmış olan son mali tablolara göre 39.834.283,08 TL seviyesine düşmüştür ve Yönetim Kurulu'nun bu hususta önlem alması önem teşkil etmektedir.

Elde edilecek kaynakların, hem borç yükünün azaltılarak, bilançonun güçlendirilmesinde, hem de Borsa Kule Projesinin tamamlanmasında önemli bir rolü olacaktır.

Elde Edilecek Fonun Hangi Amaçla Kullanılacağı;

45.562.403,68 adet fon için, ihraççı maliyetleri düştükten sonra (yaklaşık 300.000 TL) yaklaşık olarak 45,26 mn TL olacağı öngörülmektedir. Bu tutarın %44 üne denk gelen 19,92 mn TL'nin Borsa Kule Projesinin tamamlanması ve


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
14197 Bahçelievler/Şişli, Yenibosna v.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143


DENİZ YATIRIM
Büyükdere Cad. No:121/6
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 02910011079300013

| | | |
|-----|--|--|
| | | arta kalan %56 lık kısım olan 25,35 mn TL nin ise banka kredilerinin ödenmesi için kullanılacaktır. |
| E.3 | Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları | <p>Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 45.562.403,68 TL olup sermayeye oranı %83,70'tir. Şirketin pay sahipleri, sahip oldukları payların %100'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsa'da halk arz edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP 'da (www.kap.org.tr) kamuya duyurulacaktır.</p> <p>Yeni pay almak haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halk arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile şirketin kurumsal internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süreci içinde Borsa İstanbul A.Ş 'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri yatırım kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılmayan pay bulunması durumunda kalan paylar iptal edilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> |
| E.4 | Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişiler önemli menfaatleri | Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım aracılık komisyonu elde edecektir. |
| E.5 | Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı | İhraççı: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. |
| | Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi | Yoktur. |



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.


 İstanbul Vuzon Park Merkez Plaza

 Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326

 34167 Beşiktaş - İstanbul / T.C. 501 041 7017

 Tic.Sic.No: 568 143

| | | |
|-------------------|---|---|
| <p>E.6</p> | <p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almama durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> | <p>Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,00264 TL ve yüzdesi %0,27 dir.</p> <p>Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,41273 TL ve yüzdesi %41,79 yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı - 0,49965 TL ve yüzdesi ise %-26,30'dur.</p> |
| <p>E.7</p> | <p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p> | <p>Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması ve tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon vb. taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p> |


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:147 Kat:5
 Beşiktaş/İstanbul 34394 Şişli - İSTANBUL
 Tic.No:2910110783 Tic.Sic.No:278440
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 029101078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
 Kuyumcukent Sk.No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
 34197 Beşiktaş/İstanbul Yenibosna V.D. 601 041 7817
 Tic.Sic.No: 568 143

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının Bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

| Dönem | Bağımsız Denetim Şirketi | Sorumlu Ortak Baş Denetçi | Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları | Adres |
|-------|---|---------------------------|---|--|
| 2019 | Report Bağımsız Denetim A.Ş. | Cüneyt MORGÜL | İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası | Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul |
| 2018 | Report Bağımsız Denetim A.Ş. | Hasan KOCA | İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası | Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul |
| 2017 | Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. | Hasan YÜCEER | İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – İstanbul Yeminli Mali Müşavir Odası | İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler |

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıklarımızın 2020 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Akademik Bağımsız Denetim Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesi 25/06/2020 tarihli Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 111 Kat: 5
Esenyurt 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No: 2768440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Şişli No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
3419 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

| | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir) | 31.03.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 415.662 | 3.526.496 | 10.422.182 |
| Finansal Yatırımlar | - | - | 798.281 |
| Ticari Alacaklar | 3.146.976 | 7.986.955 | 8.968.315 |
| Diğer Alacaklar | 21.842.792 | 22.061.873 | 9.531.200 |
| Stoklar | 21.953.101 | 21.953.101 | 31.041.052 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 1.136.729 | 1.731.951 | 28.101.574 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 1.762.331 | 1.746.944 | 1.538.992 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | 50.257.591 | 59.028.826 | 90.420.700 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Ticari Alacaklar | 3.752.305 | 3.452.199 | 10.563.059 |
| Stoklar | 73.460.198 | 73.326.292 | 82.676.308 |
| Maddi Duran Varlıklar | 53.243.806 | 53.287.453 | 51.725.962 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 831.267 | 804.016 | 10.089.165 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 6.452.683 | 4.061.067 | - |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | 138.018.161 | 135.254.566 | 155.520.299 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 188.275.752 | 194.283.392 | 245.940.999 |

| KAYNAKLAR | 31.03.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 10.067.978 | - | 19.334.441 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 21.350.896 | 20.884.773 | 52.825.118 |
| Ticari Borçlar | 4.855.650 | 4.978.049 | 8.092.041 |
| Diğer Borçlar | 2.920.518 | 2.795.932 | 6.844.100 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | 1.771.359 | 2.073.243 | 8.362.340 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 4.947.751 | 5.022.415 | 3.150.675 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.617.223 | 3.150.574 | 4.126.020 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 48.363.977 | 39.886.983 | 103.667.405 |

| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 79.459.262 | 92.324.697 | 31.971.893 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | 6.579.267 | 6.552.016 | 27.542.348 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 86.166.116 | 99.291.225 | 63.342.253 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 54.437.596 | 54.437.596 | 54.437.596 |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 502.311 | 502.311 | 502.311 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer | 42.664.700 | 42.683.880 | 41.522.242 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 1.370.632 | 1.370.632 | 1.370.632 |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları | - 43.889.235 | - 19.219.295 | - 11.390.955 |
| Net Dönem Karı/Zararı | - 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.828.305 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | 53.745.659 | 55.105.184 | 78.931.341 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 188.275.752 | 194.283.392 | 245.940.999 |

| Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir) | 01.01.2020 - 31.03.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 | 01.01.2018 - 31.12.2018 |
| Hasılat | - | 17.248.407 | 36.155.842 |
| Satışların Maliyeti (-) | - | - 12.304.644 | - 12.121.072 |
| BRÜT KAR/ZARAR | - | 4.943.763 | 24.034.770 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | - 1.932.581 | - 12.206.902 | - 10.608.181 |
| Pazarlama Giderleri (-) | - 68.268 | - 1.573.361 | - 1.588.085 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 6.369.217 | 25.386.932 | 37.328.411 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | - 4.266.169 | - 28.398.507 | - 28.571.972 |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | 102.199 | 11.848.075 | 20.594.943 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 171.047 | 6.637.323 | - |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | - | - 676.667 | - 1.020.626 |
| TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri | - | 2.064.780 | - 3.066.595 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI | 273.246 | 3.822.639 | 16.507.722 |
| Finansman Gelirleri | 14.744 | 169.515 | 5.873.927 |
| Finansman Giderleri (-) | - 4.014.541 | - 27.988.852 | - 33.544.455 |
| SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | - 3.726.551 | 31.641.976 | 11.162.806 |

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Vizyon Park Merkez Plaza
Fıratlılar Sk. No:4 Kat:11 C:1 Blok D:3/6
119 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic Sic No: 552 127

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:41 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:29100/0783 Tic. Sic. No:29640
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 110 7830 0013

| | | | |
|--|-------------|--------------|-------------|
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri /Geliri | 2.386.206 | 6.972.036 | 3.496.741 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri Geliri | 2.386.206 | 6.972.036 | 3.496.741 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI | - 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.666.065 |
| DÖNEM KARI/ZARARI | - 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.666.065 |
| Dönem Karı / Zararının Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | - | 162.240 |
| Ana Ortaklık payları | 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.828.305 |
| Hisse Başına Kazanç (Zarar) | - 0,02 | - 0,45 | - 0,25 |

“Yatırımcı yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Genel Ekonomik Risk

Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda İhraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir. Örneğin, işsizlik, enflasyon gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi talebin daralmasına, dolayısıyla, şirketin ciro ve karlılık kaybına sebep olabilecektir.

b)Yasal Düzenlemelere İlişkin Risk

Şirket’in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve/veya bunlar gibi hususlarda zaman içerisinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkilerinin doğru bir şekilde öngörülebilmesi kolay değildir. Mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket’in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

c) Faiz Riski

Şirket’in uzun ve kısa vadeli banka kredileri de dahil olmak üzere çeşitli finansman kaynaklarıyla fon sağlamış olması sebebiyle faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Ayrıca, konut kredisi faiz oranlarının yükselmesi, gerek yatırım amaçlı gerek kullanım amaçlı gayrimenkul talebini daraltabilecektir. Dolayısıyla, konut kredisi faizlerinin artması Şirket satışlarının ve/veya karlılığının istenilen seviyede gerçekleşmemesine sebep olabilecektir.

d) Kur Riski

Özellikle Avro ve ABD Doları’nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaya devam edebilecek ve inşaat maliyetlerini daha yukarı çekebilecektir. Bu durum, Şirket’in bundan sonraki muhtemel projelerinde elde edeceği hasılatı ve karlılığını olumsuz etkileyebilecektir.

e) Dava Riski

Şirket aleyhinde açılmış veya ilerleyen tarihlerde açılabilecek olan davalar Şirket'i olumsuz yönde etkileyebilecektir.

f) Karlılığının Sürekliliği

Şirketin sürdürülebilir karlılık hedefine ulaşması birçok faktöre bağlıdır. Bunlar arasında; gelecekteki faaliyet zararlarının büyüklüğü ve süresi, gelecek projelerin seviyesi ve zamanlaması, istenen fiyatlarda satış yapabilme kabiliyeti gibi birçok faktör sıralanabilir. Şirketin karlılığını sürdürmemesi durumunda; payların piyasa performansı ile Şirket faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

g) Piyasa Riski

Şirket, müşterilerinden bir kısmının ödeme güçlerini kaybetmesi sonucu alacaklarını tahsil edemeyebilir. Bu da ek finansman ihtiyacı doğuracağından şirketin finansal durum ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler


İnşaat ve gayrimenkul sektörü, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir. Dolayısıyla, ülkenin genel ekonomik durumdaki olumsuz gelişmeler gayrimenkul yatırımları için risk oluşturabilecektir. Ekonomik büyümenin yavaşlaması, daralması, işsizlik, enflasyon, faiz oranları, Türk Lirası'nın yabancı para birimleri karşısındaki değer kaybı gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi gayrimenkule olan talebin daralmasına, dolayısıyla, gayrimenkul sektörünün ciro ve/veya karlılık kaybına sebep olabilecektir. Bu nedenle sektöre ilişkin "duyarlılığı" ve "eğilimleri" anlamak için, ülkemize ait makroekonomik göstergelerin analiz edilmesi önemlidir.

a) Likidite Riski

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) olmaması sektör için önemli risk teşkil etmektedir. Bu durum yalnız Şirket'imizi değil aynı zamanda sektörün tedarikçisi konumundaki inşaat şirketlerini de olumsuz etkileyebilmektedir.

b) Faiz Riski

Faiz oranları, konut talebini etkileyen en önemli faktörlerden birisidir. Bu sebeple faiz oranlarının yükselmesi sektör satış performansının düşmesine sebep olabilecektir. Ayrıca, faiz oranlarının yükselmesi yeni gayrimenkul projelerinin maliyetlerinin de yükselmesine sebep olacağından sektörde faaliyet gösteren şirketlerin yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilecektir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Caddesi, No: 37 Kat: 5
Esentepe 34394 Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110781 Tic.Sic.No:27388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08101011078100013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İklatıp, Vizyon Park Merkez Binası
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
34197 Beşiktaş/İST. Yabancı V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 588 143

Sektör ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan çok çeşitli faktörlerden de etkilenebileceğinden, inşaat sektörü için öngöründe bulunmak zorlaşabilmektedir. Örneğin, konut kedi faizlerinin yükselmesi teorik olarak tüketicinin talebini düşürürken, diğer yandan üretim maliyetlerini artırmaktadır. Bazı dönemlerde gayrimenkul yatırım kararlarının konut kredisi faizlerine duyarlılığı oldukça azalabilmektedir.

c) Ticari Gayrimenkul Fiyatlanmasma İlişkin Risk

Potansiyel seviyelerinin altında seyreden Türkiye ekonomisinin büyüme performansı, ticari gayrimenkul sektöründe etkisini göstermektedir. İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m2 olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m2 artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m2 olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m2 olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür. Bu süreçte, doluluk oranının artması, ekonomik canlanmanın hızına bağlıdır. Türkiye genelinde 2018 yılsonu itibarıyla 453 olan toplam AVM sayısı, 2019 yılının son çeyreğinde değişmemiştir. Bu, ilk kez karşılaşılan tarihsel bir durum olmakla birlikte proje halindeki AVM sayısı 44 olarak gözlenmiştir. Ülkemizde 2019 yılının son çeyreği itibarıyla bulunan 13 milyon 453 bin metrekarelik kiralanabilir alan stoku ise yeni projelerin hayata geçmesi ile birlikte 16 milyon metrekareye ulaşacaktır. AVM'ler, özellikle şehirli yaşam biçiminin bir parçası olmuştur..

d) Kur Riski

Gayrimenkul sektörü kur riskinden ilk etapta etkilenebilecek girdilere sahiptir. Yatırım sürecinde demir, çimento veya diğer bazı girdiler dövize dayalı fiyatlar ile maliyet oluştururken, satış sürecinde Türk Lirası üzerinden yapılan satışlar sebebiyle sektörde faaliyet gösteren şirketler kur riski taşımaktadır. 6 Ekim 2018'de yürürlüğe konan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51) ile döviz cinsinden işlem yapılamayacağı için aktif kur riski kısıtlanmıştır.

e) İnşaat Sektöründe Meydana Gelebilecek Daralma Ve/Veya Duraklamalar

Şirket inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirketin ana gelir kaynağı inşaat, gayrimenkul satış ve kiralama alanlarından oluşmaktadır. İnşaat sektöründe meydana gelebilecek; daralma ve/veya duraklamalar Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Böyle bir durum, Şirketin mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

f) Mevsimsellik

İnşaat sektöründe talep mevsimsellik göstermektedir. Genellikle yılın birinci ve üçüncü çeyreğinde talep azalması, ikinci ve dördüncü çeyreğinde ise talep artışı görülmektedir. Sektördeki bu dalgalanma, Şirketi de etkilemekte olup, Şirketin ara dönemlerde açıklanan faaliyet sonuçları arasında önemli dalgalanmalar görülebilmektedir.

g) Müşteri İlgisi ve Piyasa Talebi

Gayrimenkul sektörü oldukça hızlı değişme potansiyeline sahip dinamikler barındırmaktadır. Bu dinamikler potansiyel gayrimenkul alıcılarının tercihleri üzerinde etkili olmaktadır. Bu bağlamda

Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerine olacak müşterilerin ilgisini veya piyasadaki talebi doğru değerlendiremeyebilir. Böyle bir durum, Şirketin mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

h) İnşaat Malzemeleri ve Proje Teknik Özellikleri

Şirket, inşaatını gerçekleştirdiği projelerde birçok tedarikçiden satın aldığı inşaat malzemelerini kullanmaktadır. Her ne kadar bu malzemelerin istenilen standartları haiz olduğu kontrol edilse de; Şirket söz konusu inşaat malzemelerinin işlevleri ve/veya kalitesinden kaynaklanabilecek sorunlardan doğabilecek risklere maruz kalabilir. Benzer şekilde üstlenilen inşaat projelerinin teknik özelliklerinden kaynaklanabilecek risklere de maruz kalabilir. İnşaat malzemeleri ve/veya proje teknik özelliklerinden kaynaklanabilecek sorunlar; Şirketin, faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

ı) Alt Yükleniciler

Şirket, inşaat projelerini gerçekleştirirken, projelerin farklı safhalarından birçok alt yüklenici ile sözleşmeli olarak çalışmaktadır. Söz konusu alt yüklenicilerin Şirket ile yaptıkları sözleşmeler kapsamında gerçekleştirdikleri işlerin; zamanlaması, kalitesi ve niteliği, Şirket'in üstlendiği projeleri direkt olarak etkilemektedir. Alt yükleniciler tarafından gerçekleştirilen işlerin tamamlanması sırasında meydana gelebilecek, gecikme ve/veya kalite sorunları nedeniyle, Şirket faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları önemli ölçüde olumsuz yönde etkilenebilir.

i) İş Sağlığı ve Güvenliği

Son dönemlerde iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çok sayıda yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yeni İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası ile işverenlerin sorumlulukları ve denetimler artmıştır.

Yasaya uyumsuzluk durumunda cezai müeyyidelere ve yaptırımlara maruz kalınabileceği gibi, herhangi bir iş kazası durumunda oluşacak insan ve mal kayıpları dışında itibar kaybı da söz konusu olabilecektir.

COVID-19 virüs salgını, karantina uygulamaları ve hastalığın ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğundan gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

j) Sınırlı İnsan Kaynağı

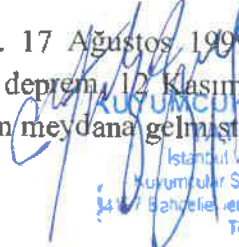
Genel olarak Türkiye inşaat sektöründe ve Şirketin özelinde; yetişmiş eleman ve diğer profesyonellerin sınırlı sayıda olması, bu kişilerin Şirket bünyesinden ayrılması ve yerlerine aynı sayıda ve/veya benzer vasıfları haiz personel istihdam edilememesi Şirketin mevcut projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, maliyet artışlarına neden olabilir ve potansiyel projelerin alınmasını engelleyebilir. Böyle bir durum; Şirket faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

k) Deprem ve Doğal Afetler

Türkiye'nin büyük bir bölümü, deprem bilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölge olarak tanımlanmaktadır. Türkiye ekonomisinin kalbi olan İstanbul birinci derece riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye, yakın geçmişte şiddetli depremlere sahne olmuştur. 17 Ağustos 1999 tarihinde İzmit'i çevreleyen bölgede Richter ölçeğine göre 7,4 şiddetindeki bir deprem, 12 Kasım 1999 tarihinde ise Ankara ve İstanbul arasında yer alan Düzce'de başka bir deprem meydana gelmiştir.


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beştepe Cad. No: 41 Kat: 5
34394 Beştepe / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 2910110783 Tic. Sic. No: 358440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-01078300013


KURUMSÖZLEŞİM GAYRİMENKUL
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuşumçular Sk. No: 4 Kat: 11 C. 1 Blok D.326
34117 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

Depremler tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de inşaat sektörü üzerinde büyük etkiye sahiptir. Şirketin devam eden gayrimenkul projelerinin ve/veya gayrimenkul stoklarının bulunduğu veya bu bölgelere komşu bölgelerde meydana gelebilecek deprem ve diğer doğal afetler, Şirket faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Pay sahipleri temel olarak iktisadî gelir elde ederler;

Kar Payı Gelirleri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Halka açık ortaklıklar karını nakten veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilirler. Kar oluşmaması ve oluşan karın genel kurulda dağıtılmamasına karar verilmesi durumunda kar payı alamama riski vardır.

Sermaye Kazancı: Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Şirketlerin finansal performanslarının beklentilerinin altında kalması veya şirketlerin finansal performansından bağımsız olarak sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle şirketlerin pay fiyatları düşebilmektedir.

5.4 Diğer Riskler

a) Dava Riski

Ortaklar arasında oluşabilecek veya ilerleyen tarihlerde açılacak olan davalar Şirket’i olumsuz yönde etkileyebilecektir. Ayrıca kentsel dönüşüm projeleri kapsamında satış vaadi sözleşmesi imzalanan kat malikleri ile oluşabilecek hukuki süreçler olumsuz yönde etkileyebilir.

b) Likidite Riski

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) olmaması sektör için önemli risk teşkil etmektedir. Bu durum yalnız Şirket’imizi değil aynı zamanda sektörün tedarikçisi konumundaki inşaat şirketlerini de olumsuz etkileyebilmektedir. Ortakların zamanında sermaye taahhüdünü yerine getirememesi de inşaatın gidişatını olumsuz etkileyebilir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 171 K:9
Etiler/Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110787 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 081101079300013


KUYUMCUKENT GAYRIMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vazyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No: Kat:11 C 1 Blok D.326
34157 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı Hakkında Genel Bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Ticaret Unvanı: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi

İşletme Adı: KUYAŞ

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicil ve sicil numarası

| | |
|---|---|
| Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi: | İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sokak No:4 Kat:11 C.1 Blok Daire:326 34197 Bahçelievler/İstanbul |
| Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü: | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü |
| Ticaret Sicil Numarası: | 568143 / 515725 |

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket 19.10.2005 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları

| | |
|-------------------------------|---|
| Hukuki statüsü: | Anonim Şirket |
| Tabi Olduğu Mevzuat: | T.C. Kanunları |
| Kurulduğu Ülke: | Türkiye |
| Fiili Yönetim/ Merkez Adresi: | İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No: 4 C-1 Blok D: 326 Kat:11 Bahçelievler / İSTANBUL |
| Telefon: | 0212 603 32 00 0850 640 04 00 |
| Faks: | 0212 603 32 04 |
| İnternet Adresi: | www.kuyas.com.tr |

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkında bilgiler:

Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 141 Kat: 3
Esentepe 34397 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110703 Tic. Sicil No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 7291 0110 7830 0013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No 4 Kat:11 C.1 Blok D.326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

| Yatırım | Yılı | Tutarı | Tamamlanma Derecesi | Finansman Şekli |
|---|------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ve Borsa Kule Binası İnşaatı | 17.09.2014 | 73.326.292.- TL | % 100- Kaba İnşaat | %20 Öz kaynak %80 Banka Kredisi |
| Akalın Apartmanı | 29.07.2015 | 10.288.100.- TL | %100 | %50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi |
| Hatipoğlu Apartmanı | 22.07.2015 | 18.579.753.- TL | %95 | %50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi |

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

| Proje Adı | Niteliği | Tamamlanma Derecesi | Yeri | Finansman Yöntemi |
|---|-------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ve Borsa Kule Binası | A sınıfı ofis binası | Proje 2 bloktan oluşmaktadır; 1. Blok: Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılan Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası'dır. 2. Blok; Grup'un ön satışa sunacağı 92 bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule ismindeki binadır. 2. Blok olan ve tamamı şirkete ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı % 100 tamamlanmıştır. | İstanbul Bahçelievler Yenibosna | %20 Öz kaynak %80 Banka Kredisi |
| Akalın Apartmanı | Konut – Kentsel dönüşüm | İnşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam | İstanbul Kadıköy Fenerbahçe | %50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi |

CUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Akalın Park Merkez Plaza
Kuyumcu Sk. No:1 Kat:11 C.1 Blok D.325
4119 Etiler/Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic. Sic.No: 568 143

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İST. KÜLTÜR
V.No:21111783 Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291010-7330-0013

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|---|------------------------------|------------------------------------|
| | | etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 68'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibariyle 2 adet satışa hazır daire kalmıştır. | | |
| Hatipoğlu Apartmanı | Konut – Kentsel Dönüşüm | Geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleritamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 80'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibariyle 4 adet satışa hazır daire kalmıştır. | İstanbul Kadıköy Tuğlacıbaşı | %50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi |

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket yönetim organları tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında Şirketi bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler www.kap.org.tr adresinde duyurulmuştur.

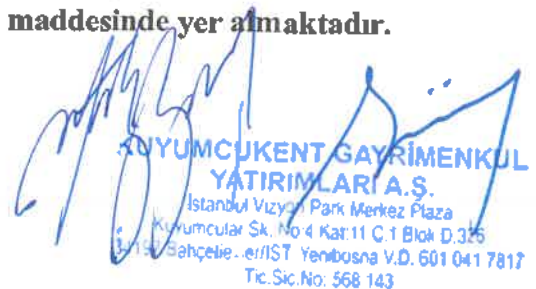
Şirketin, 27.06.2014 tarihinde KAP'ta açıklanmış olan (<http://www.kap.org.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=367785>) Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 13.07.2015 tarihli KAP açıklamasında ise (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/452132>) yine aynı arsa üzerinde mukim Borsakule projesinin inşaat yapı ruhsatının izninin gerekli kurumlardan alındığı yayınlanmıştır.

2016 yılı içerisinde Türkiye'de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi 17.11.2016 tarihinde KAP'ta açıklanmış (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/568694>) hizmet projesidir.

2017 yılı içerisinde başlayan proje detayları ise 26.07.2017 tarihinde KAP'ta açıklanmış olan (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/620173>) Eyüp Baharyaka İstanbul projesidir. Ancak daha sonra fizibilitesi değerlendirilmiş, gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ışığında kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren finansal duran varlığımız Kuyuş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissemizin, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'nin imzalanmış ve ilgili sözleşmelere göre hisse devri 12.09.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/787149>)

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 7.2.2 no'lu maddesinde yer almaktadır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 47 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:291011678 / C. Sic. No:288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0837011078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No 4 Kat:11 C.1 Blok D.325
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 568 143

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket bir gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirkettir. Şirket hem kendi aktifinde bulunan arsalar üzerinde projeler geliştirmekte, hem de yeni arsa ve yatırım fırsatları araştırmaktadır..

Şirketin son üç yıl içinde; İstanbul Vizyon Park markalı atölye ve ofis bloklarının inşaatını tamamlamıştır. Proje kapsamında ofis bloklarında 482 bağımsız bölüm (brüt 81.063 m²), atölye bloklarında 326 bağımsız bölüm (brüt 143.355 m²) olmak üzere toplam 808 bağımsız bölümün inşaatı tamamlanarak sahiplerine teslim edilmiştir. 2020 yılının ilk 3 ayında küresel salgın Covid 19 sebebiyle satış yapılamamıştır.

| Net Satışlar – TL | 31.12.2019 | % | 31.12.2018 | % | 31.12.2017 | % |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Ürünler | 16.393.613 | 95,04% | 34.936.143 | 98,69% | 33.537.393 | 98,24% |
| Atölye | 3.970.000 | 23,02% | 27.517.012 | 77,73% | 13.624.300 | 39,91% |
| Ofis | 6.347.518 | 36,80% | 4.930.366 | 13,93% | 306.949 | 0,90% |
| Kuyumcukent AVM Bloğu | 6.076.095 | 35,23% | 2.488.765 | 7,03% | | |
| Borsa Kule | | | | | 16.833.867 | 49,31% |
| Palmiye | | | | | 2.772.277 | 8,12% |
| Hizmetler | 855.214 | 4,96% | 463.251 | 1,31% | 617.292 | |
| Kira Gelirleri | | | 463.251 | 1,31% | 485.512 | 1,42% |
| Site Yönetim Hizmet Gelirleri | 855.214 | 4,96% | | | 131.780 | 0,39% |
| Satıştan İadeler | - 420 | | | | -15.500 | -0,05% |
| TOPLAM | 17.248.827 | 100% | 35.399.394 | 100% | 34.139.185 | 100% |

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir.

Şirket'in kurucu ortaklık yapısının çoğunluğunu kuyumcu sektöründen yatırımcılar oluşturmaktadır. Bu sebeple Şirket'in bugüne kadarki faaliyetleri ağırlıklı olarak kuyum sektörünün alt yapısını iyileştirmek, geliştirmek ve insan sağlığı ile barışık toplu üretim alanları oluşturmak yönünde olmuştur.

Şirketin bugüne kadar ki üretimleri kuyum sektörünün yapılanması için imal edilmiş gayrimenkullerden (Atölye ve Ofis) oluşmaktadır.

2012 yılında gerçekleşen Borsa İstanbul A.Ş. Serbest İşlem Platformunda işlem görme ile başlayan süreç içerisinde pay sahiplerimizin yapısı çeşitlenmeye başlamış, kuyum sektöründen gelen yatırımcıların yanına, genel olarak gayrimenkul sektöründe yatırımlarını değerlendirmek isteyen yatırımcılar da katılmıştır.

Bu çerçevede Şirketimiz de kuyum sektörüne hitap eden gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine, ofis, konut vb. diğer gayrimenkul alanlarında da yatırımlar ekleyerek faaliyetlerine devam etmektedir.

Örneğin, Şirketimizin elinde bulunan rezerv arazileri, otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı, konut, hastane gibi yüksek rant sağlayacak inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve en kârlı biçimde değerlendirmeyi hedeflemektedir. Nitekim 2015 senesi itibariyle rezerv arazilerimizin birisi üzerinde hem kuyumculuk sektörüne hitap edecek “ Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Borsası Binası” inşaatı başlamış durumdadır, hem de bu proje dahilindeki diğer blokta tüm iş dünyasının A sınıfı ofis ihtiyacını karşılayabilecek bir ofis binasıyla yatırımımız devam etmektedir. Şirketimiz yürütmekte olduğu, kaba inşaatı %100 tamamlanmış olan Borsa Kule projesi hakkında; “ileri kaba” safhasına getirilerek özellikle büyük kurumsal yatırımcılara satışının başlatılması planlanmaktadır.

Şirket aktifinde bulunan 8.204 m2 arsa üzerinde yeni proje geliştirilmesi gündemde olup, Şirket’in orta ve uzun vadeli projeksiyonları üzerinde çalışılmaktadır.

Buna ilaveten kendimize ait rezerv arazilerimiz haricinde de yatırım yapılabilecek arazi arayışımız sürekli devam etmekte, gerek satın alma gerek kat karşılığı gerek hasılat paylaşımı usulleri ile değerlendirilmek üzere bulunacak arsalarla ofis, konut, AVM, hastane, yurt binası, üniversite binası vb. karlı gayrimenkul yatırımları yapmak için arsa ve proje geliştirme faaliyetimiz sürekli olarak devam etmektedir.

İnşaat sektörünün en önemli alt faaliyet alanlarından olan gayrimenkul sektörü ülke ekonomisine yaptığı katkı ile son yıllardaki ekonomik büyümenin temel alanlarından birisi konumundadır. 2017 itibariyle inşaat sektörünün GSYH payı %19,1 düzeyinde gerçekleşirken, 2018 yılında GSYİH’nın %7,2’si oranında oluşturmuştur. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım fırsatlarının etkisiyle yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık göstermektedir.

2019 yılı son çeyreğinde toplam 483.256 adet konut satışı ile verilerin yayınlandığı 2013 yılından beri en yüksek çeyreklik satışın olduğu dönem olmuştur. Özellikle Aralık ayı konut satış adedi 202.074 adet gerçekleşerek tüm beklentilerin üzerine çıkmıştır. Bu rakamın ortaya çıkmasında KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirim yıl sonunda bitmesinin çok önemli bir etken olduğu düşünülmektedir. Yıl geneli olarak baktığımızda 2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerindedir. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların

toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. Çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m2 olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m2 artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m2 olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m2 olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür.

İstanbul'daki ofis arzının, geçmiş yıllarda olduğu gibi gelecek dönemde de büyümeye devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca piyasadaki ofis arzının doygunluğuna bağlı olarak proje açılışlarından önce ya da açıldıktan sonra kullanım alanlarında fonksiyon değişikliğine gidilmesi de söz konusu olmaktadır. Bu sebeple özellikli yapılar olan atölyelerimizin piyasada karşılaştırılabilir bir rakibi bulunmamaktadır.

Şirketimizi, gayrimenkul sektörü içerisindeki rakiplerimizden avantajlı duruma getiren bir çok özelliğimiz bulunmaktadır. 550.000 m2 bitirilmiş iş, 3500 adet bitirilmiş iskan alınmış, satılmış bağımsız bölüm, satış yapılmış müşterilerden oluşan ve yeni projelerimizden de yer alma potansiyeli bulunan 3500 adet müşteri portföyümüz, 550.000 m2 inşaatı tamamlanmış ve bir tecrübe oluşturulmuştur.

Şirket daha önceki yıllarda yatırımlarını ağırlıklı olarak atölye ve ofislerden oluşan ticari gayrimenkullere yapmıştır. Bunun yanı sıra Şirketin faaliyet alanı İstanbul ve çevresindedir. İstanbul dışındaki bölgelerde henüz tecrübemiz bulunmamaktadır.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket net satışlarının tamamı İstanbul ili içerisindeki projelerden elde edilmiştir. Satışların ana ürün/hizmet kategorilerine göre kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Kaynak Bazında Gelirler | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gayrimenkul Satımı ve Kira Geliri | 17.248.827 | 36.162.086 | 34.139.185 |
| Toplam Net Satışlar | 17.248.827 | 36.162.086 | 34.139.185 |

Buna göre; 2017, 2018 ve 2019 yıllarında gerçekleşen bağımsız bölüm satış gelirlerinin tamamı İstanbul Vizyon Park Ofis Plaza, İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza ve Borsa Kule Projesi kapsamındaki satışlardan ve kiralamalardan kaynaklanmaktadır.



DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Süyükdere Cad. No:147 Kat:9
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:299440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 029101078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 04
Tic.Sic.No: 568 143

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Grup şirketleri, COVID-19 virüs salgını, karantina uygulamaları ve hastalığın ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğundan 518 Sıra No'lu VUK Genel Tebliğinin 3 üncü maddesi kapsamında mücbir sebep kapsamındadır. 01.04.2020 - 30.06.2020 tarihleri arasında 3 (üç) ay süreyle dönüşümlü ve/veya part-time çalışılarak " kısa çalışma modeline geçilmiştir.

İş bu İzahname'nin 7.1.1 ve 7.2'de sayılan faaliyetlerine ilişkin bilgilerin, ortaklığa ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin riskler ile ilgili olan 5.bölümünde detayları ile belirtilen doğabilecek olası risklerin şirketin faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır. Bu riskler, genel ekonomik risk, yasal düzenlemelere ilişkin risk, faiz riski, kur riski, dava riski, likidite riski, konut fiyatlamasına ilişkin riskler olarak sınıflanabilir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sımai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini direk veya doğrudan etkileyen herhangi bir patent, lisans, sımai vb. anlaşma bulunmamaktadır.

Ortaklığın faaliyetlerini direk veya doğrudan etkileyen ticari anlaşmalar bulunmaktadır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

Borsa Kule dahilinde 4 bağımsız bölüm ile ilgili satış vaadi sözleşmeleri imzalanmıştır, senet bedelleri vadesinde ödenmektedir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Şirket, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuş, 4 tanesinin satışı gerçekleşmiştir.

Şirket, Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuş, 16 tanesinin satışı gerçekleşmiştir.

Grup yönetimi, 1 Ocak 2018'den itibaren ilk kez uygulanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplanmış olduğu 2018 yılı cari ve geçmiş dönem beklenen kredi zararı tutarında, 2018 yılı finansal rapor ilan tarihinden sonra izlenen ekonomik koşullar dikkate alınarak revize yapılmasına karar vermiştir. Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'na, önemli bölümü 2017 yılında verilmiş alacakları için, ülkedeki 2018 sonu ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz geçici ve kısa süreli bir durum olarak öngörülmüş ve önceki dönem (2018) finansal raporlamasında kredi zarar hesaplanmamıştır. Ancak 2018 yılı rapor ilan tarihi sonrası devam eden seyrir, inşaat sektöründeki krizin devam etmesi ve Şirket'in yeniden kredi yapılandırılmaya gitmesi nedenleri ile 2018 dönem sonunda alacak tahsilatı için

yapılan proforma bütçenin gerçekleşmesinin makul olmadığı kanaatine varılmış, bu nedenle 1 Ocak 2018'den itibaren TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplanmış olduğu beklenen kredi zararı tutarı, Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan alacakları için yeniden hesaplanmıştır. Bu hesaplamalara göre 2019 yılı finansal tabloları ile karşılaştırmalı sunulan 2018 yılı finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir.

Şirket, Borsa İstanbul ve Borsa Kule Yenibosna İstanbul projesi için, Sayın İnşaat Tic. ve San. Ltd Şti. ile 04.06.2015 tarihinde "Borsakule Binası (B Blok) ve Borsa İstanbul Binası (A Blok) İnşaatı İş Sözleşmesi" sözleşmesini imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi kapsamında yapımı tamamlanmış olan Borsa İstanbul Binası mal sahibine teslim edilmiş olup yapımı devam eden Borsakule Binası toplam 26.388,67 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 93 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Borsa Kule'nin yapımı üzerine anlaşılması olan firma taahhütlerini yerine getirememiş, sözleşme arabuluculuk ile feshedilmiş, başka bir firma ile Borsa Kule'nin kaba inşaatı tamamlanmıştır. Geriye kalan ince işler kapsamındaki mimari, elektrik ve mekanik alt başlıklar ihale sürecindedir.

Ortaklığın faaliyetlerini direk veya doğrudan etkileyen finansal anlaşmalar bulunmaktadır. İnşaat faaliyetlerinin finansmanı için muteber bankalar ile anlaşması tamamlanmış ve kullanılmakta olan krediler bulunmaktadır. Bunlara ilişkin detaylar KAP'ta açıklanan mali tablolarda yer almaktadır.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

İzahnamenin 7.2.1 nolu bölümünde paylaşılan bilgiler GYODER, TUİK ve TCMB verilerinden faydalanılarak hazırlanmıştır.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilenmiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Grup şirketleri, COVID-19 virüs salgını, karantina uygulamaları ve hastalığın ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğundan 518 Sıra No'lu VUK Genel Tebliğinin 3 üncü maddesi kapsamında mücbir sebep kapsamındadır. 01.04.2020 - 30.06.2020 tarihleri arasında 3 (üç) ay süreyle dönüşümlü ve/veya part-time çalışarak " kısa çalışma modeline geçilmiştir.


KENT YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 171 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110783 / Şirket No: 2788440
www.kentyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013


KUYAŞ KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyucular Sk. No:4 Kat 11 C. 1 Blok D.326
Etiler/Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirketin bağlı bulunduğu bir grup bulunmaktadır.

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 31.12.2019 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

| Ticaret Unvanı | Şirketin Faaliyet Konusu | Ödenmiş Sermayesi | Grup'un Sermayede ki Payı | Grup'un Sermayedeki Payı (%) 31.12.2019 | Grup'un Sermayedeki Payı (%) 31.12.2018 |
|---|--------------------------|-------------------|---------------------------|---|---|
| Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş. | Site Yönetimi | 500.000 | 500.000 | 100 | 100 |
| Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş.(*). | İnşaat | 500.000 | 270.000 | - | 54 |

Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş. hizmet işletmesi olarak Türkiye'de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurulmuştur. Hisse oranı 100 % KUYAŞ'a aittir.

(*) Kuyas Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissesi, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'nin imzalanmış, ilgili sözleşmelere göre hisse devri 12.09.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu nedenle 30.09.2019 tarihi itibarıyla Kuyas Ekgrup İnşaat ve Yatırım A.Ş. konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

| İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler | | | | |
|--|--------|-----------|-----------|-----|
| Kuyas Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı | İnşaat | 50.000 TL | 42.500 TL | 85% |
| Kuyas Ek Grup Çınar İş Ortaklığı* | İnşaat | 50.000 TL | 27.500 TL | 55% |
| Kuyas Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı | İnşaat | 40.000 TL | 40.000 TL | 80% |

*Planlanan projenin uygulamaya geçmemesi nedeniyle tasfiye sürecindedir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:111/9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:291011078 Tic. Sic. No: 268440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08101018390013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vişyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
M137 Bahçeşehir/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7717
Tic.Sic.No: 568 143

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

| Sahip Olunan Önemli Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|---|------------------------|----------------|---|-------------|-------------------------|
| Cinsi | Edinildiği Yıl | M ² | Mevkii | Net Defter Değeri (TL) | Kullanım Amacı | Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Yıllık Kira Tutarı (TL) |
| Arsa | 2010 | 8.204,5 | İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 10353 Parsel | 46.362.682 | Arsa | | | |
| Bina* | 2011 | 950,1 | İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 23 Parsel 326 Nolu Bağımsız Bölüm | 6.650.000 | Merkez Ofis | - | - | - |

*Şirketin aktifinde bulunan İstanbul Vizyon Park Merkez Plazada yer alan C-1 Blok 11.katın toplamı 950,10 m2 olup, şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 47 K:9
Esenyurt 34397 Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:291011073 Tic. Sic. No: 2788440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011073000013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcucaj Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
Etiler/Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

| Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|
| Maddi Duran Varlık Cinsi | Kısıtlamanın/Aynı Hakkın Türü | Kimin Lehine Verildiği | Nedeni | Veriliş Tarihi | Tutarı |
| Merkez Ofisi | İpotek | Anadolubank | Ticari Kredi Finansmanı | 8.09.2015 | 20.000.000 ₺ |
| Arsa | İpotek | Halkbank | Ticari Kredi Finansmanı | 8.10.2019 | 57.500.000 ₺ |
| Toplam İpotek Tutarı | | | | | 77.500.000 ₺ |

Şirket merkez ofisi olarak kullanılan İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok 11.kat No: 326 nolu bağımsız bölümde Anadolubank A.Ş'nin 20.000.000.TL 1.Derece ipoteği bulunmaktadır.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirketin aktifinde bulunan maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin tespitlerinin yapıldığı ekspertiz raporları KAP'ta yer alan 20.01.2016 tarihli (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/500043>) özel durum açıklamasında bulunmaktadır. Binalar 29.08.2019 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır.

| Maddi Duran Varlık Cinsi | Edinme Tarihi | Mevkii | Ekspertiz Değeri (TL) | Ekspertiz Raporu Tarihi ve No.'su | Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı) | MDV Değerleme Fon Tutarı (TL) |
|---------------------------------|----------------------|--|------------------------------|--|---|--------------------------------------|
| Arsa | 2010 | 1542 ADA 7 PARSEL | 22.950.000 | 20.01.2016 OZL201500461_4 | Yatırım Amaçlı Değildir. | 9.926.968 |
| Arsa | 2010 | 1542 ADA 10353 PARSEL | 27.950.000 | 20.01.2016 OZL201500461_4 | Yatırım Amaçlı Değildir. | 16.845.339 |
| Arsa | 2010 | 1542 ADA 10354 PARSEL | | 20.01.2016 OZL201500461_4 | Yatırım Amaçlı Değildir. | |
| Arsa | 2010 | 1542 ADA 10355 PARSEL | | 20.01.2016 OZL201500461_4 | Yatırım Amaçlı Değildir. | |
| Arsa | 2010 | 1542 ADA 10359 PARSEL | | 20.01.2016 OZL201500461_4 | Yatırım Amaçlı Değildir. | |
| Bina | 2011 | 1542 ADA 23 PARSEL 326 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM | | 6.650.000 | 2019A415/29/08/2019 | |

DENİZ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER
Süyükdere Cad. No: 47 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 2911078 Sic. Sic. No: 38440
www.denizmenkul.com.tr
Mersis No: 0829010178300013

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Ayazkapı Sk. No: Kat:11 C.1 Blok D.326
3457 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 781
Tic. Sic.No: 568 143

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirketimizin sahip olduğu maddi olmayan duran varlıklar, Haklardan oluşmakta olup, 31/03/2020 itibarı ile 136.629 TL dir. Temelde kullanılan bilgi işlem altyapılarından oluşmakta olup, yıllar içerisinde önemli bir değişiklik göstermemektedir.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Haklar kalemi, olağan iş faaliyetlerinde kullanılan yazılımlardan oluşmaktadır; muhasebe ve mühendislik yazılımları. Ayrıca marka tescillerimiz için 12.500 TL'lik kalem vardır.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:147/K:9
Esenyol 34397 Şişli / SAKABUL
V.No:291011078 / Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 083300107800013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Sislihanlı Vezyon Park Merkez Plaza
Nispetiye Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.325
34199 / Şişli / Beşiktaş / İST. Yenibosna V.D. 601 0- 73 7
Tic.Sic.No: 568 143

FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal Durum

10.1.1 İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

| | Değişim % | 31.03.2020 | Değişim % | 31.12.2019 | % | 31.12.2018 | % |
|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-------|--------------------|-------|
| ÖZET BİLANÇO (TL) | | | | | | | |
| Dönen Varlıklar | -14,9% | 50.257.591 | -34,7% | 59.028.826 | 30,4% | 90.420.700 | 36,8% |
| Stoklar | 0,0% | 21.953.101 | -29,3% | 21.953.101 | 11,3% | 31.041.052 | 12,6% |
| Diğer | -23,7% | 28.304.490 | -37,6% | 37.075.725 | 19,1% | 59.379.648 | 24,1% |
| Duran Varlıklar | 2,0% | 138.018.161 | -13,0% | 135.254.566 | 69,6% | 155.520.299 | 63,2% |
| Maddi Duran Varlıklar | -0,1% | 53.243.806 | 3,0% | 53.287.453 | 27,4% | 51.725.962 | 21,0% |
| Diğer | 3,4% | 84.774.355 | -21,0% | 81.967.113 | 42,2% | 103.794.337 | 42,2% |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 188.275.752 | | 194.283.392 | | 245.940.999 | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 21,3% | 48.363.977 | -61,5% | 39.886.983 | 20,5% | 103.667.405 | 42,2% |
| UV Borçlanmaların KV Kısımları | 2,2% | 21.350.896 | -60,5% | 20.884.773 | 10,7% | 52.825.118 | 21,5% |
| Diğer | 42,2% | 27.013.081 | -62,6% | 19.002.210 | 9,8% | 50.842.287 | 20,7% |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | -13,2% | 86.166.116 | 56,8% | 99.291.225 | 51,1% | 63.342.253 | 25,8% |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | -13,9% | 79.459.262 | 188,8% | 92.324.697 | 47,5% | 31.971.893 | 13,0% |
| Diğer | -3,7% | 6.706.854 | -92,7% | 6.966.528 | 3,6% | 95.314.146 | 38,8% |
| ÖZKAYNAKLAR | -2,5% | 53.745.659 | -30,2% | 55.105.184 | 28,4% | 78.931.341 | 32,1% |
| TOPLAM KAYNAKLAR | -3,1% | 188.275.752 | -21,0% | 194.283.392 | | 245.940.999 | |

Şirketin toplam varlıkları 2018 yılı sonunda 245.940.999 TL seviyesinden 2019 yılında 194.283.392 TL'ye gerilemiştir. Dönen varlıkları oluşturan en önemli kalemlerinden olan stoklar 2018 yılında 31.041.052 TL iken, elde kalanların satışların yapılması sonucunda 21.953.101 TL seviyesine gelmiştir.

Dönen varlıkların 2019 yılı bakiyesinde diğer bölümünde yer alan varlıklar ile ilgili; Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissesi, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'nin imzalanmış, ilgili sözleşmelere göre hisse devri 12.09.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Diğer alacak senetleri 4.130.157 TL'si hisse devrine ilişkin satış tutarının senetleri, 8.474.420 TL'si de Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'den senet alacaklarından oluşmaktadır. Ayrıca diğer alacaklar kalemi içerisinde, 2016 yılında kurulan Kuyaş Büyükartı Akalın adi Ortaklığı ile Kuyaş Büyükartı Adi ortaklıklarının proje finansmandan kalan bakiyeler bulunmaktadır. 2018 yılı bakiyesinde yer alan 14.8 m TL kısım, taşeronlara ödenen avanslardan oluşmakta idi ve 2019 yılı içerisinde bu bakiyeler kapatılmıştır.

Şirket'in uzun vadeli stokları 73.326.292 TL (tamamı Borsa Kule) olup, 2014 sonunda projelendirilen Borsa Kule Binasının arsa ve inşaat maliyetlerine ilişkindir. 2014 sonunda Borsa Kule binası inşaatına tahsis edilen ve önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak (gerçeğe uygun değeri ile İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi'ndeki sahibi olduğu 1541.ada 1.parselde konumlu 4265,53 m²'lik arsa) gösterilen arsa, yeniden sınıflama ile uzun vadeli stoklara maliyet aktarımı yapılmıştır.

2019 yılı dönem sonunda Duran Varlıkların 53.287.453 TL si Maddi Duran Varlıklar kalemlerinden oluşmakta olup, arsa ve bina değerleri işbu izahnamenin 9.1 bölümünde yer verilmiştir. Ayrıca satışlardan ve alınan avanslardan kaynaklı 4.256.215 TL uzun vadeli varlıklar kalemleridir.

Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde 2018 yılında banka borçlarının payı, 72.159.559 TL iken, bu tutar 2019 yılında 20.884.773 TL ye azalmıştır; 2019 yılı 3. çeyreğinde kredi yapılandırmasına gitmiştir. Bu yapılandırma sonucu kredi ödeme vadeleri ileri tarihlere taşınarak, kısa vadeli kredi borçları uzun vadeli pozisyona getirilmiştir. Grup, 2020 yılı içinde yıllık ortalama faiz oranını %21,04'den, %16,16'a yapılandırmıştır. Özellikle 2018 yılına kıyasla vade iyileştirmesine gidilmiştir.

| Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir) | 01.01.2020 - 31.03.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 | 01.01.2018 - 31.12.2018 |
| Hasılat | | | |
| Satışların Maliyeti (-) | - | - 12.304.644 | - 12.121.072 |
| BRÜT KAR/ZARAR | - | 4.943.763 | 24.034.770 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | - 1.932.581 | - 12.206.902 | - 10.608.181 |
| Pazarlama Giderleri (-) | - 68.268 | - 1.573.361 | - 1.588.085 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 6.369.217 | 25.386.932 | 37.328.411 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | - 4.266.169 | - 28.398.507 | - 28.571.972 |
| ESAS FAALİYET KARI/ZARARI | 102.199 | 11.848.075 | 20.594.943 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 171.047 | 6.637.323 | - |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | - | - 676.667 | - 1.020.626 |
| TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer | | 2.064.780 | - 3.066.595 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI | 273.246 | 3.822.639 | 16.507.722 |
| Finansman Gelirleri | 14.744 | 169.515 | 5.873.927 |
| Finansman Giderleri (-) | - 4.014.541 | - 27.988.852 | - 33.544.455 |
| SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | - 3.726.551 | - 31.641.976 | - 11.162.806 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri | 2.386.206 | 6.972.036 | 3.496.741 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri Geliri | 2.386.206 | 6.972.036 | 3.496.741 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI | - 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.666.065 |
| DÖNEM KARI/ZARARI | - 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.666.065 |
| Dönem Karı / Zararının Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | - | 162.240 |
| Ana Ortaklık payları | 1.340.345 | - 24.669.940 | - 7.828.305 |
| Hisse Başına Kazanç (Zarar) | - 0,02 | - 0,45 | - 0,25 |

M. S. K.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 147
Esenyurt 34397 Şişli/İSTANBUL
V.No:291011079 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 22110101079300013

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.3
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601
Tic.Sic.No: 568 143

Şirket 2018 yılında 36.155.842 TL, 2019 yılında ise 17.248.407 TL hasılat geliri elde etmiştir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak -%12,7 oranında küçülmüştür. Şirketimiz de elbette söz konusu konjonktürden etkilenmiştir.

Genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri içerisinde, hem karlı bulunmayıp satılan, konsolidasyondan çıkarılmış olan Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin etkisi bulunmaktadır (1,76 mn TL), hem de Şirket'in risk yönetimi çerçevesinde yaptığı değerlendirmeler sonucunda kanunen kabul edilmeyen giderlere atılmış olduğu Vergi Resim ve Harç Giderleri altında sınıflanmış 1,79 mn TL tek seferlik giderin etkisi bulunmaktadır. Grup yönetimi masraf azaltıcı tedbirler almıştır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin azalmasının başlıca sebebi 6 Ekim 2018'de yürürlüğe konan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51) ile döviz cinsinden işlem yapılamaması, bunun sonucunda kur farkı gelirin önceki yıllarda olduğu şekilde oluşmamasıdır. Esas faaliyetlerden diğer giderlerin artmasının başlıca sebebi ise, ayrılan karşılık giderinin artmasıdır.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissenin, Ek Group İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair oluşan 5.846.867 TL en büyük kalemi oluşturmaktadır.

Finansman giderleri 2018 yılında 33.544.455 TL iken 2019 yılında 27.988.892 TL olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe kaldıraç oranları geleneksel olarak yüksek olsa da, Şirketimiz finans maliyetlerini azaltmayı hedeflemektedir.

10.2. Faaliyet Sonuçları

10.2.1 İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

2017 yılında Şirket'in satışları 34.139.185 TL olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında satışların bir önceki yıla kıyasla daha düşük gerçekleşmesinde en önemli faktörlerden birisi Türk Lirası'nın özellikle Avro ve ABD Doları karşısında hızla değer kaybetmesi olmuştur. 2015 yılında 1 ABD Doları ortalama 2,72 TL seviyesindeyken, 2016 yılında 3,02 TL seviyesine çıkmıştır. 2017 yılında ise ortalama kur 3,647 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kurun TL aleyhinde hareket etmeye devam etmesi konut alma kararlarını olumsuz etkilemiştir.

2018 yılının ilk yarısında Cumhurbaşkanlığı sisteminin ilk seçimleri öncesinde ABD Doları ve Avro karşısında hızla değer kaybeden Türk Lirası belirsizliğe sebep olmuştur. 2 Ocak 2018 tarihinde 3,77 TL olan ABD Dolar kuru, 24.05.2018 tarihinde 4,85 TL seviyesine yükselmiştir. Bununla birlikte, Konut faizlerinin %14,93 seviyelerine ulaşmış ve Şirket'in finansal performansını olumsuz etkilemiştir. Bu gelişmelerin ışığında Şirket, 2018 yılı ilk yarısını 26.892.407 TL hasılat ile kapatmıştır. 2018 yılı ekim ayında Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51) yayınlanmış, buna göre gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren şirketlerin döviz üzerinden satış veya borçlanma yapımlarına kısıtlama gelmiştir. İlk etapta piyasanın yeni düzenlemeye uyum göstermesi de bir süreç almıştır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 4 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:291011/83 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatiirim.com
Mersis No: 0291011078300013

KUTUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kurumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:D.326
14197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

2019'da İstanbul ofis pazarında bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri ise dördüncü çeyrekte yaklaşık 65.079 m2 olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür. Sonuç olarak 2019 ofis pazarı için olumlu geçmemiştir. Ancak bu süreçte kısa vadeli borçların uzun vadeye yayılması ve karlı olmayan yatırımlardan çıkılması sureti ile likidite ve mali yapı oranlarında iyileşme sağlanabilmiştir.

| Likidite Oranları | | 31.03.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|--|------------|------------|------------|
| Cari Oran | Dönen Varlıklar / KV Yabancı Kaynaklar | 1,04 | 1,48 | 0,87 |
| Alacak Tahsil süresi | Ticari Alacaklar / Net Satışlar | - | 0,66 | 0,54 |

| Mali Yapı Oranları | | 31.03.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Kaldıraç Oranı | Yabancı Kaynaklar/ Aktif Toplam | 0,71 | 0,72 | 0,68 |
| Öz kaynak Varlık Oranı | Öz kaynaklar / Toplam Aktif | 0,29 | 0,28 | 0,32 |
| Finansman Oranı | Öz kaynaklar / Yabancı Kaynaklar | 0,40 | 0,40 | 0,47 |

| Verimlilik Oranları | | 31.03.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|------------------------------|------------|------------|------------|
| Öz kaynak Devir Hızı | Net Satışlar / Öz kaynaklar | - | 0,31 | 0,46 |
| Aktif Devir Hızı | Net Satışlar / Aktif Toplamı | - | 0,09 | 0,15 |

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama

Şirketimizin satışlarının en önemli kalemi gayrimenkul satışlardan oluşmaktadır. Aktifimizde tamamlanmış satışa hazır gayrimenkuller bulunmaktadır. Hasılat tutarını etkileyen en önemli kriterler satış performansı, genel ekonomik durum ve gayrimenkul kredi faiz oranlarıdır. Bu temel etkenlere göre satışlarımız yıllar itibariyle artış ve azalışlar göstermiştir. 2020 yılının ilk üç ayında pandemi dolayısıyla satış gerçekleşmemiştir.

| | 2019 | Değişim % | 2018 | Değişim % | 2017 |
|-----------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Net Satışlar TL | 17.248.827 | -52,30% | 36.162.086 | 15,25% | 31.377.538 |

Başka bir faktör de elbette eldeki satılabilir stokların azalmasıdır; her ne kadar ofis ve atölye satışlarında düşüşler gözlemlense de elde kalan stoklardan stratejik olarak satışa sunulmak istenen bir kısım vardır.

| Satışlar | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Ofis Satış Gelirleri | 6.347.518 | 4.930.366 | 306.949 |
| Atölye Satış Gelirleri | 3.970.000 | 27.517.012 | 10.852.427 |
| Kira Gelirleri | | 465.251 | 480.238 |
| Kuyumcukent Avm Bloğu Satış Gelirleri | 6.076.095 | 2.488.765 | |
| Borsa Kule Bloklar Satış Gelirleri | | | 16.833.867 |

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:291010783 No: Sic: 26388440
www.denizyirim.com
Mersis No: 02714010078300013

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLAR A.Ş.
İstanbul Vizeki Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sokak No:4 Kat:11 C:1 Blok: D:326
44197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna V.D. 6010417817
Tic.Sic.No: 568143

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Palmiye Sitesi Satış Gelirleri | | | 2.772.277 |
| Site Yönetim Hizmet ve Diğer Gelirler | 855.214 | 723.718 | |
| Diğer Gelirler | | 38.974 | 131.780 |
| TOPLAM | 17.248.827 | 36.162.086 | 31.377.538 |


10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

İnşaat sektörü, ekonomik büyüme ve tüketici güveni ile yakından ilişkilidir. İç ve dış faktörlere bağlı olarak döviz kurları ve faiz oranındaki dalgalanmalar sebebiyle dönem dönem sektörde büyüme hız kaybetmiştir.

Yıllık enflasyon oranı 2019 yılı Aralık ayında, %11,84 olarak kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ve enflasyonun yıl sonunda seyir değiştirmesi, ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olmaya devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m2 olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m2 artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m2 olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m2 olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür. (Kaynak: GYODER Raporu <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>).

Bilindiği üzere gayrimenkul, özellikle ofis atölye alt segmenti, GSMH, enflasyon ve işsizlik eğilimlerinden en çok etkilenen sektörler arasındadır.


DENİZ YATIRIM
MÜLKİYET KİMYETLERİ A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
 Esentepe 34398 Şişli/İSTANBUL
 V.No.291014078 Tic. Sic. No:368440
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 027101078500013


GYODER KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
 Kuyucular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.326
 1497 Katilimci/eri/ST. Yenibosna V.D. 601 04
 Tic.Sic.No: 568 143

10.3. İhraççının Borçluluk Durumu

| | |
|--|--------------------|
| | 31.03.2020 |
| Borçluluk Durumu | Tutar (TL) |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 48.363.977 |
| Teminatl | 31.418.874 |
| Garantisiz/Teminatsız | 16.945.103 |
| Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç) | 86.166.116 |
| Teminatl | 79.459.262 |
| Garantisiz/Teminatsız | 6.706.854 |
| Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı | 134.530.093 |
| Öz kaynaklar | 53.745.659 |
| Çıkarılmış sermaye | 54.437.596 |
| Yasal yedekler | 1.370.632 |
| Diğer yedekler | |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 188.275.752 |
| | |
| Net Borçluluk Durumu | |
| A. Nakit | |
| B. Nakit Benzerleri | 415.662 |
| C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar | |
| D. Likidite (A+B+C) | 415.662 |
| E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar | |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri | 10.067.978 |
| G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım | 21.350.896 |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar | |
| I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H) | 21.350.896 |
| J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D) | 20.935.234 |
| K. Uzun Vadeli Banka Kredileri | 79.459.262 |
| L. Tahviller | |
| M. Diğer Uzun Vadeli Krediler | 11.157 |
| N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M) | 79.470.419 |
| O. Net Finansal Borçluluk (J+N) | 100.405.653 |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukdara Cad. No: 11/5
Esentepe 34397/Şişli - İSTANBUL
V.No:291011078 Tic. Sic. No: 358440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910110783500013


KUYUNCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Yuyumutlar Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:326
34708 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic. Sic.No: 568 143

Kredilerin Teminatı

31.03.2020 tarihi itibariyle Şirket'in projelerinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde bankalar lehine toplam 166.559.966 TL tutarında ipotek mevcuttur.

| Stoklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------|--|----------------|-------------|
| Stok Cinsi | Kısıtlamanın/Aynı Hakkın Türü | Kimin Lehine Verildiği | Nedeni | Veriliş Tarihi | Tutarı |
| 9 Adet DUKKAN | İpotek | ANADOLUBANK | Ticari Kredi Finansmanı | 26.09.2014 | 21.545.000 |
| ARSA | İpotek | HALKBANKASI | Borsakule Projesi ve Ticari Kredi Finansmanı | 15.05.2016 | 57.500.000 |
| OFİS | İpotek | HALKBANKASI | Borsakule Projesi ve Ticari Kredi Finansmanı | 29.09.2015 | 61.835.000 |
| 7 Adet OFİS/KONUT | İpotek | TÜRKİYE FİNANS | Hatipoğlu ve Akalın projeleri Finansmanı | 17.06.2015 | 11.005.000 |
| 2 adet KONUT | İpotek | BURGAN BANK | Hatipoğlu ve Akalın projeleri Finansmanı | 16.01.2017 | 11.050.000 |
| DUKKAN | İpotek | YENİBOSNA VERGİ DAİRESİ | Vergi yapılandırması teminat bedeli | 26.06.2018 | 924.966 |
| | | | Fekki Beklenen Askıda Kalan teminat | | 2.700.000 |
| TOPLAM TL İPOTEK TUTARI | | | | | 166.559.966 |

İş davaları kapsamında İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiş olan Teminat Mektuplarının toplam tutarı 31.03.2020 tarihi itibariyle 117.000.TL'dir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:2910110783 T.C. Sic. No:4086410
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910110783000013


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumçukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 Bina:2
34199 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 801
Tic.Sic.No: 568 143

10. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

31.03.2020 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 50.257.591 TL dönen varlık, 48.363.977 TL kısa vadeli yükümlülük bulunmaktadır. Önceki yıllarda yetersiz olan işletme sermayesi, kısa vadeli borçların uzun vadeye yayılması ve gider azaltıcı tasarruf önlemleri sayesinde net işletme sermaye yeterli seviyeye gelmiştir.

| Dönem | 31.03.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Dönen Varlıklar (TL) | 50.257.591 | 59.028.826 | 90.420.700 | 103.077.824 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL) | 48.363.977 | 39.886.983 | 103.667.405 | 110.590.819 |
| Net İşletme Sermayesi (TL) | 1.893.614 | 19.141.843 | -13.246.705 | -7.512.995 |

Şirket sermaye artışını kısa vadeli işletme sermayesinden ziyade Borsa Kule'nin tamamlanması ve yeni projelerin geliştirilmesi alanlarında kullanmayı hedeflemektedir.

11. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Üretim yöntemine göre GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre %0,9 artmış, Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı ise 2019 yılında bir önceki yıla göre 932 bin kişi artarak %13,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ofis talebinde bu iki temel gösterge ile hareket edilmektedir.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %48,3, yüzölçümü %52,4, değeri %43,8, daire sayısı %53,9 azalmıştır. Aşağıda görüleceği üzere 2017 yılı güçlü bir yıl olmuş, daha sonra gerileme yaşanmıştır.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Aralık 2002-2019



Handwritten signature in purple ink.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110733 Tic.Sic.No:388440
www.denizyati.com
Mersis No:081011073300013

Handwritten signature in blue ink.

KUŞÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok E.326
34137 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7117
Tic.Sic.No: 568 143

Güven endeksinde ise 2019 yılı mart ayı sonuçlarına bakıldığında, inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan en önemli temel faktörlerden; "finansman sorunları" %42,0, "talep yetersizliği" %31,1 ve "hava şartları" Mart ayında %11,2 olmuştur. (Kaynak: TUIK).

Türkiye ekonomisi bir önceki yılda yaşadığı daralma sonrasında son dönemde kaydedilen büyüme doğrultusunda toparlanma sinyalleri göstererek, döviz kurunda devam eden hareketliliğe ve jeopolitik gerginliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkuller ile ofis yatırımlarına olan talebin giderek artacağı öngörülmüşken, buna ek olarak kısa ve orta vadede de fiyatların alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir. (Kaynak: GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4. Çeyrek Raporu)

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

Ülkemizin içinde bulunduğu coğrafyada bir süredir devam eden jeopolitik gelişmeler, ekonomik duruma ve tüketim eğilimine ilişkin de belirsizlik yaratmakta ve ileriye doğru büyüme ve yatırım kararı alınmasını zorlaştırmaktadır.

Benzer şekilde, başta Türk Lirası'ndaki değer kaybı olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmelerde maliyet ve satış fiyatlarına yönelik beklentileri olumsuz etkilemektedir.

Son zamanlarda özellikle girdi maliyetlerindeki önemli artışlar demir, çimento ve bunun gibi bunun yanı sıra dövize dayalı emtia, inşaat maliyetlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

12. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

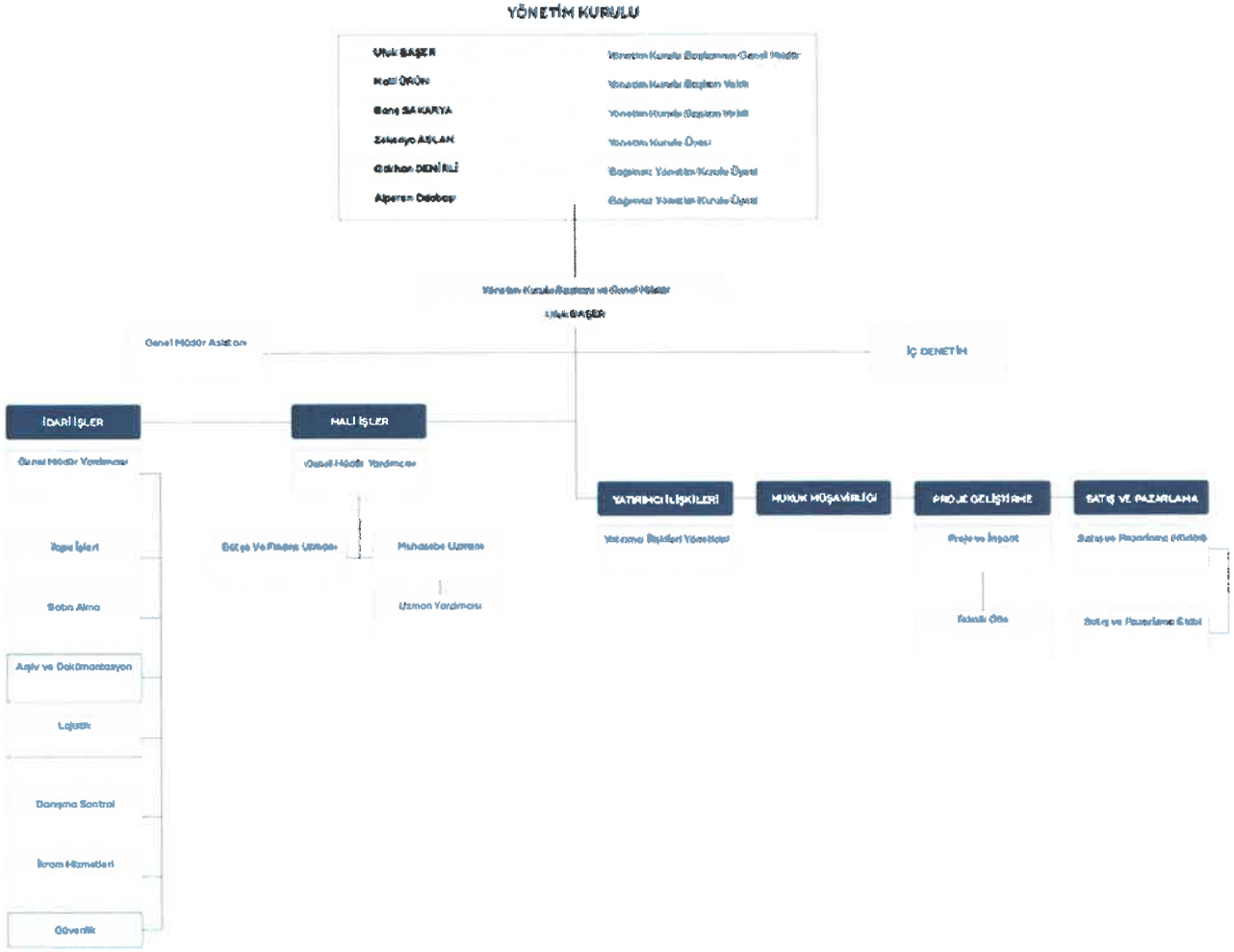
Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 117 K: 9
Esenyurt 34394 / İSTANBUL
V.No: 2910110783 / T.C. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0857011078300013


KUYUMCÜKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul / İzyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No.4 Kat:11 C.1 Blok 7.326
34127 Bahçelievler / İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

13. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması



14.2 İdari yapı

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

27.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile Yönetim Kurulu üyeliklerine; Mustafa ÇOĞALAN, Cihangir Alparslan ÇELİK, Mesut AVCI, Ahmet ÇAĞLAR, Ahmet ÇELİKÖZ, Alperen ODABAŞI, Kaan DÖŞDEMİR, Halil ÜRÜN ve Evren KIRIKOĞLU seçilmiştir.

Mesut AVCI, Cihangir Alparslan ÇELİK ve Ahmet ÇAĞLAR 11.04.2019 tarihi ile istifa etmiş yerine Mehmet Bora TÜRÜNCÜOĞLU, Memet Tayran DEMİR ve Ufuk BAŞER atanmıştır.

Memet Tayran DEMİR 25.11.2019 tarihi ile istifa etmiştir. Mustafa ÇOĞALAN, Ahmet ÇELİKÖZ, Evren KIRIKOĞLU ve Kaan DÖŞDEMİR, 02.05.2019 tarihi ile görevlerinden istifa etmişlerdir. 25.06.2020 Olağan Genel Kurulu ile onaylanan Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir;

| Adı Soyadı | Görevi | İş Adresi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi (Kalan) | Sermaye Payı | |
|------------|--------|-----------|---|----------------------|--------------|-----|
| | | | | | (TL) | (%) |

M. Ç. Ç.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Akmerkezi Kat: 11 No: 100/103
Etiler/Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110/33 Tic Sic. No:388640
www.denizyatirim.com
Mersis No: 029101107830001

M. Ç. Ç.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER YATIRIMLARI A.Ş.
Etiler Akmerkezi Kat: 11 No: 100/103
Etiler/Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110/33 Tic Sic. No:388640
www.denizyatirim.com
Mersis No: 029101107830001

| | | | | Görev Süresi | | |
|-----------------|------------------------------|---|-------------------------------|---------------------|--|--|
| Ufuk Başer | Yönetim Kurulu Başkanı | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | YOK | 3 Yıl / 2 Yıl | | |
| Halil Ürün | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | 3 Yıl / 2 Yıl | | |
| Barış Sakarya | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | YOK | 3 Yıl / 2 Yıl | | |
| Zekeriya Aslan | Yönetim Kurulu Üyesi | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | YOK | 3 Yıl / 2 Yıl | | |
| Alperen Odabaşı | Yönetim Kurulu Üyesi | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | YOK | 3 Yıl / 2 Yıl | | |
| Gökhan Demirli | Yönetim Kurulu Üyesi | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | YOK | 3 Yıl / 2 Yıl | | |

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdadır.

| Adı Soyadı | Son 5 Yılda Görev Aldığı Şirketler | Son 5 Yılda Görev Aldığı Şirketlerde Üstlendiği Görevler |
|-----------------|--|--|
| Ufuk Başer | BEC Uluslararası İnşaat A.Ş. | Yönetim Kurulu |
| Halil Ürün | Çelik Alp Metal Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu |
| Alperen Odabaşı | Karacaoğlu gıda inş. Tur. Enerji ve tıbbi malzemeler san. Tic. Ltd. Şti. Nma gıda ltd. Şti. | Yönetim Kurulu |
| Gökhan Demirli | Efta Gıda Turizm İnşaat Reklam Organizasyon İç ve Dış Tic. Ltd. Şti. | Genel Müdür |
| Barış SAKARYA | Gram Altın Paz. San. Ve Tic. A.Ş. | Yönetim Kurulu |
| Zekeriya ASLAN | Uluslararası Ankara Yatırım Danışmanlık A.Ş. Tareks A.Ş. | Yönetim Kurulu |

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 111/1
Esenlepe 34.394/Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110/8371/Şic No:298844G
www.denizyirim.com
Mersis No: 091011076300013

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D.376
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7517
Tic.Sic.No: 568 143

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

| Adı Soyadı | Görevi | Adres | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Sermaye Payı | |
|------------------|---|---|---|--------------|-----|
| | | | | (TL) | (%) |
| Ufuk Başer | Genel Müdür | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | Yoktur | - | - |
| Hakan Erdem | Sözleşme Yönetimi ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | Yoktur | - | - |
| Miryam Maştaoğlu | Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı | İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL | Yoktur | - | - |

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Söz konusu kişiler arasında akrabalık ilişkisi yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

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 İncehisar İlçesi doğumlu olup İlk ve orta tahsilini İncehisar da, lise tahsilini Afyonkarahisar ve İzmir de tamamlamıştır. Konya Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesini 1990 yılında bitirmiştir. Avukatlık stajını Afyonkarahisar barosunda, askerliğini Ağrı Doğubeyazıt ta


DENİZ YATIRIM
Büyükdere Caddesi No: 111/143
Esenyurt 34394 Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0211011078350013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C:1 Blok D:326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

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)

Zekeriya Aslan, 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 (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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 (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

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

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 11 / 17/5
Esenyurt 34398 / Şişli - İSTANBUL
V.No:291011078 / T.C. Sic. No:368440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 089 00110 000000013


KUYUMCÜKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No 4 Kat:11 C.1 Blok D.326
191 Etiler/Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 001 041 7817
Tic.Sic.No. 568 143

Ufuk BAŞER

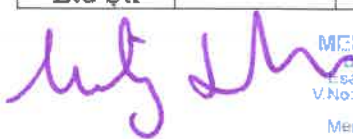
| Şirket Ticaret Unvanı | Görevde Bulunduğu Organ | Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.) | Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır) | Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır) | Ortaklık Payı | İlgili Şirketin Sermayesi | Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır) |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------|---------------------------|---|
| BEC Uluslararası İnşaat A.Ş. | Yönetim Kurulu | Başkan | Evet | Evet | 100% | 1.000.000 | Evet |

Halil Ürün

| Şirket Ticaret Unvanı | Görevde Bulunduğu Organ | Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.) | Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır) | Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır) | Ortaklık Payı | İlgili Şirketin Sermayesi | Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır) |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------|---------------------------|---|
| Çelik Alp Metal Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | Evet | Hayır | | | Hayır |

Alperen Odabaşı

| Şirket Ticaret Unvanı | Görevde Bulunduğu Organ | Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.) | Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır) | Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır) | Ortaklık Payı | İlgili Şirketin Sermayesi | Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır) |
|--|-------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------|---------------------------|---|
| Karacaoğlu Gıda İnş. Tur. Enerji ve tıbbi malzemeler san. Tic. Ltd. Şti. | Yönetim Kurulu | | Hayır | Evet | %50 | | Hayır |
| Nma gıda ltd. Şti | Yönetim Kurulu | | Hayır | Evet | %50 | | Hayır |
| Agi İthalat İhracat Gıda İnşaat Otomotiv ve Madencilik San Tic Ltd Şti | Yönetim Kurulu | | Evet | Evet | %33 | | Evet |


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 İktidar Cad. No:41 K:5
 Esentepe 34394 Beşiktaş - İSTANBUL
 V.No:291011078 / T.C. Sic. No: 348440
 www.denizyatirim.com
 Mersis No: 0291011078300013


KUYUNCUKENT YATIRIM MENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
 Kurumlar Sk. No 4 Kat.11 C.1 Blok D.326
 14150 Beşiktaş / İstanbul, Yeni Bosna V.D. 601 441 7817
 T.C. Sic. No: 556 143

Gökhan Demirli

| Şirket Ticaret Unvanı | Görevde Bulunduğu Organ | Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.) | Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır) | Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır) | Ortaklık Payı | İlgili Şirketin Sermayesi | Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır) |
|--|-------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------|---------------------------|---|
| Efta Gıda Turizm İnşaat Reklam Organizasyon İç ve Dış Tic. Ltd. Şti. | Yönetim Kurulu | | Evet | Evet | %100 | | Evet |

Barış Sakarya

| Şirket Ticaret Unvanı | Görevde Bulunduğu Organ | Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.) | Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır) | Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır) | Ortaklık Payı | İlgili Şirketin Sermayesi | Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır) |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------|---------------------------|---|
| Gram Altın Paz. San. Ve Tic. A.Ş.. | Yönetim Kurulu | | Hayır | | | | |

Zekeriya Aslan

| Şirket Ticaret Unvanı | Görevde Bulunduğu Organ | Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.) | Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır) | Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır) | Ortaklık Payı | İlgili Şirketin Sermayesi | Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır) |
|--|-------------------------|--------------------------------------|---|---|---------------|---------------------------|---|
| Tareks A.Ş. | Yönetim Kurulu | | Evet | Hayır | - | | - |
| Uluslararası Ankara Yatırım Danışmanlık A.Ş. | Yönetim Kurulu | | Evet | Evet | %40 | | Evet |


 DENİZ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 HYS
 Beşiktaş 34397 Sisli - KAT: 8/UL
 V.No:2910110783 Tic. Sic. No: 368440
 www.denizyatirim.com
 Mersis No: 0291-0110-3030-0013


 KUYUMCULUKENT GAYRİMENKUL
 YATIRIMLAR A.Ş.
 İstanbul Vizeyir Park Merkez Plaza
 Kuyumcular Şk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:26
 4197 Baççelme - erİST. Yenibosna V.D. 6010417817
 Tic. Sic. No: 568143

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi olan kimse/kimseler aleyhinde kesinleşmiş bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.


KENT YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:291011078 Tic.Sic.No:2688440
www.kentmenkul.com.tr
Mersis No: 08170110783300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vize'nin Park Merkez Plaza
Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:11 C:1 Blok D:26
14150 Sarıyer/İstanbul/Yenibosna V.D. 601/41 7817
Tic.Sic.No: 568 143

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

| | 31.12.2019 |
|--|-------------------|
| Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı (TL) | Brüt 1.630.358 TL |

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmesi sebebiyle kıdem tazminatı karşılığı ayrılmamaktadır. Yönetimde söz sahibi olan Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları 2019 yılı içerisinde atandığından henüz kıdem ayrılmamıştır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:41 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:29110130783 Tic.Sic.No:338840
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-013078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Kızıyönü Park Merkez Plaza
Kuyumcucağı Sk. No:4 Kat:11 C 1 Blok D.326
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

| Adı Soyadı | Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
|------------------|--|-----------------------------------|
| Ufuk Başer | Yönetim Kurulu Başkan (Genel Müdür) | 3 Yıl / 2 Yıl |
| Halil Ürün | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 3 Yıl / 2 Yıl |
| Barış Sakarya | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 3 Yıl / 2 Yıl |
| Zekeriya Aslan | Yönetim Kurulu Üyesi | 3 Yıl / 2 Yıl |
| Alperen Odabaşı | Yönetim Kurulu Üyesi | 3 Yıl / 2 Yıl |
| Gökhan Demirli | Yönetim Kurulu Üyesi | 3 Yıl / 2 Yıl |
| Hakan Erdem | İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı | Yok / - Devam ediyor |
| Miryam Maştaoğlu | Mali ve Finans İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yrd. | Yok / - Devam ediyor |

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, Yönetim Kurulu Üyelerine ve Yönetimde Söz Sahibi Personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin ve yönetimde söz sahibi personelinin iş akdinin ortaklık tarafından feshedilmesi durumunda 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde kıdem ve ihbar tazminatı, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü ile iş sözleşmesinden kaynaklı ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemeleri uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için öngörülen görevler Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komite başkanlıkları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve internet sitemizde yayınlanmıştır. (www.kuyas.com.tr)


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:17 K:9
Esenyurt 34394/Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783/17 Sic. No:286440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02/1-110-7830-0013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C 1 Blok D.376
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

| Komite | Komite Üyeleri | Komitedeki Görevi | Niteliği |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Kurumsal Yönetim Komitesi | Alperen Odabaşı | Başkan | Bağımsız Üye |
| | Gökhan Demirli | Üye | Bağımsız Üye |
| | Burcu Kırıcı Çiğdem | Üye | Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Gökhan DEMİRLİ | Başkan | Bağımsız Üye |
| | Alperen ODABAŞI | Üye | Bağımsız Üye |
| | | | |
| Denetim Komitesi | Gökhan DEMİRLİ | Başkan | Bağımsız Üye |
| | Alperen ODABAŞI | Üye | Bağımsız Üye |

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları Özeti

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ilan edilmiş olup, Komite yönetim uygulamalarını ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nu değerlendirmekte, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını koordine etmektedir.

Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için öngörülen görevler Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları Özeti

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması, uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ilan edilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları Özeti

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ilan edilmiş olup, Komite Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin uygulanmasına yönelik olarak yaptığı değerlendirme sonucunda 3. Grup Şirketleri arasında yer almaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uymak için düzenli olarak bu yöndeki çalışmalarını sürdürmektedir. Bu bağlamda Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca zorunlu ilkelere tam olarak uyulmaktadır. Zorunlu olmayan diğer hükümlere ise uyum çalışmaları devam etmektedir.

Her dönem kamuya açıklanan, faaliyet raporunda Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yer almakta olup bu rapora www.kap.org.tr internet sitesinden ulaşılmaktadır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Esenlepe 34394 Şişli - İstanbul
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:358440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300007330-0013


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Bld. D.326
34131 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 558 143

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

| Adı Soyadı | Unvan | Öğrenim Durumu | Lisans Türü |
|------------------------|--------------------------------|----------------|--|
| Burcu KIRICI ÇİĞDEM | Yatırımcı İlişkileri Uzmanı | Lisans | Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzen 1 Lisansı |

Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgileri:

Adres: İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL

Tel: (0212) 603 32 00 / (0850) 640 04 00 Dahili 205

Faks: (0212) 603 32 04

E-posta: burcucigdem@kuyas.com.tr

[: info@kuyas.com.tr](mailto:info@kuyas.com.tr)

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı sırasıyla 40, 32 ve 19'dur.

2017 yılında Şirketin Kurumsal Yeniden Yapılanma çalışmaları ve yeni inşaat projelerinin başlaması nedeniyle personel sayısında artış meydana gelmiştir.

| Faaliyet Alanlarına Göre | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| İdari Personel | 18 | 28 | 32 |
| Teknik Personel | 1 | 4 | 8 |
| Toplam Personel Sayısı | 19 | 32 | 40 |

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sivükdere Cad. No:141 K.9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:291011078 / T.C. Sic. No:268440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910110780000013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok:D.326
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 568 143

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı ve böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirketin %5'den fazla paya veya oy hakkına sahip ortağı bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

| Grubu | Nama/ Hamiline Olduğu | İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|-------|-----------------------------|--|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| - | Hamiline | İmtiyazsız | 1,00 | 54.437.596,32 | 100 |
| | | | TOPLAM | 54.437.596,32 | 100 |

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihracının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ve ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Yoktur.


19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar, KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanan 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 6 ve 33 nolu "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

- Ortaklar
- Yönetim Kurulu Üyeleri
- Bağlı Ortaklıklar


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Bağlıdere Cad. No: 11 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110787 T.C. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0751011078300013


KUYUMCIKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirpaşa Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No 4 Kat: 11 C.1 Blok D.326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

| İlişkili Taraf İşlemleri- Bilanço Kalemleri | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar | 9.437.417 | 9.309.837 | 26.739.151 |
| Toplam | 9.437.417 | 9.309.837 | 26.739.151 |

| | | | |
|--|----------|--------------|----------|
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | | 4.454 | |
| İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş Giderler Topl. | - | 4.454 | - |

| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçları | | | |
|--|---------------|------------------|----------------|
| Bağlı Ortaklıklara Borçlar | | 6.720.000 | 595.000 |
| Ortaklara Borçlar | 58.298 | 58.298 | 72.654 |
| Toplam | 58.298 | 6.778.298 | 667.654 |

| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Borçları | | | |
|---|----------|----------------|------------------|
| Bağlı Ortaklıklara Borçlar | | 155.273 | 1.312.382 |
| Toplam | - | 155.273 | 1.312.382 |

| | | | |
|--|--|--|------------------|
| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | | | |
| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | | | 4.240.000 |
| Toplamı | | | 4.240.000 |

2018 yılında bağlı ortaklıklardan alacaklar kaleminde yer alan 26.495.113 TL'nin Kuyaş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı projesinde (Akalın Projesi) 10.320.157 TL, Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı projesinde (Hatipoğlu Projesi) 18.415.492 TL, Kuyaş Ek Grup Adi Ortaklığı projesinde (Çınar Projesi) 303.416 TL. seviyelerin de proje finansmanı sağlanmış Ertelenmiş Finansman geliri olarak da (2.543.952 TL) hesaplanmıştır.

2017 yılında bağlı ortaklıklardan alacaklar kaleminde yer alan 26.739.151 TL'nin Kuyaş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı projesinde (Akalın Projesi) 11.260.571 TL, Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı projesinde (Hatipoğlu Projesi) 15.817.270 TL, Kuyaş Ek grup adi ortaklığı projesinde de 239.962 TL. seviyelerinde proje finansmanı sağlanmış Ertelenmiş Finansman geliri olarak da (580.352 TL.) hesaplanmıştır.

Şirketimiz, 1 Ocak 2018'den itibaren ilk kez uygulanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplanmış olduğu 2018 yılı cari ve geçmiş dönem beklenen kredi zararı tutarında, 2018 yılı finansal rapor ilan tarihinden sonra izlenen ekonomik koşullar dikkate alınarak revize yapılmasına karar vermiştir. Şirket'in Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı'na, önemli bölümü 2017 yılında verilmiş alacakları için, ülkedeki 2018 sonu ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz geçici ve kısa süreli bir durum olarak öngörülmüş ve önceki dönem (2018) finansal raporlamasında kredi zararı hesaplanmamıştır. Ancak 2018 yılı rapor ilan tarihi sonrası devam eden seyir, inşaat sektöründeki krizin devam etmesi ve Şirket'in yeniden kredi yapılandırılmaya gitmesi nedenleri ile 2018 dönem sonunda alacak tahsili için yapılan proforma bütçenin gerçekleşmesinin makul olmadığı kanaatine varılmış, bu nedenle 1 Ocak 2018'den itibaren TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplanmış olduğu beklenen kredi zararı tutarı, Şirket'in Kuyaş Büyükartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükartı İş Ortaklığı'ndan alacakları için yeniden hesaplanmıştır.


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:14 Kat:5
Etiler/Şişli/İSTANBUL
V.No:291010783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatiirim.com
Mersis No: 0291011078300013

Bu hesaplamalara göre 2019 yılı finansal tabloları ile karşılaştırmalı sunulan 2018 yılı finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Buna göre 2018 yılında bağlı ortaklıklardan alacaklar kaleminde yer alan Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı projesinde (Akalın Projesi) 4.390.607 TL ve Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı projesinde (Hatipoğlu Projesi) 5.530.764 TL olarak revize edilmiş ve 2019 yılı alacakları ise Kuyaş Büyükkartı Akalın Adi Ortaklığı projesinde (Akalın Projesi) 4.358.550 TL ve Kuyaş Büyükkartı Adi Ortaklığı projesinde (Hatipoğlu Projesi) 5.580.097 TL olmuştur.

2017 yılında bağlı ortaklıklara borçlar kaleminde yer alan 595.000 TL'nin Burker Tekstil İnşaat Pazarlama Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti ortaklığına 225.000 TL, Büyükkartı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San ve Tic.A.Ş. Ortağına 370.000 TL borcu bulunmaktadır.

2018 yılında bağlı ortaklıklara borçlar kaleminde yer alan 6.720.000 TL'nin Burker Tekstil İnşaat Pazarlama Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti ortaklığına 6.411.667 TL, Ek Grup İnşaat A.Ş.. Ortağına 308.333 TL borcu bulunmaktadır. Söz konusu Eyüp projemiz ile alakalı olup, ortaklara devir edilirken bu borçlar düşülmüştür.

| İlişkili Taraf İşlemleri- Gelir Tablosu Kalemleri | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|----------------|
| Satımlar | | | |
| Kira Gelirleri | | | |
| Bağlı Ortaklıklardan Kira Gelirleri | | 4.800 | 4.800 |
| Faiz Gelirleri | | | |
| Bağlı Ortaklıklardan Faiz Gelirleri | 22.666 | 28.718 | 37.524 |
| Hizmet Satımları | | | |
| İlişkili Taraflar Hizmet Satımları | | 35.052 | 169.598 |
| Toplam | 22.666 | 68.570 | 211.922 |

| Ahımlar | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------------|----------------|----------------|
| Hizmet Giderleri | | | |
| İlişkili Taraflar Hizmet Giderleri | 3.883 | 390.148 | 110.726 |
| Kira Giderleri | | | |
| İlişkili Taraflar Kira Giderleri | | | 66.048 |
| Bakım Giderleri | | | |
| İlişkili Taraflar Bakım Giderleri | | | 1.140 |
| Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri | | | |
| Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri | | 16.692 | 33.567 |
| Toplam | 3.883 | 406.840 | 211.481 |

Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin açıklanması gereken ayrıca bir ilişkili taraf işlemi bulunmamaktadır.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

Şirketin 2017 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydılaştırmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 72.654.TL'dir.

Bağlı ortaklığımız Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasının ortaklarından olan Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San Tic Ltd Sti.'ye 225.000 TL borcu bulunmaktadır. Bu borcun nihaiyeti ise şirketin

M. J. Ş.
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukdere Cad. No: 71 K:5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271107833
Mersis No: 0291-0107-7830-0013

KUYAŞ BÜYÜKKARTI GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Vizeyon Park Merkez Plaza
Kuyumcuvar Sk. No: Kar 11 C. 1 Blok D. 326
34197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna V.D. 601 041 / 817
Tic. Sic. No: 271107833

genel giderlerine ve inşaat harcamalarına ortaklığı oranında sermaye dışında borç vermesinden kaynaklanmaktadır.

Bağlı ortaklığımız Kuyuş Büyüartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasının eski ortaklarından olan Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.'ye 370.000 TL borcu bulunmaktaydı. Bu borcun mahiyeti ise şirketin genel giderlerine ve inşaat harcamalarına ortaklığı oranında sermaye dışında borç vermesinden kaynaklanmaktadır.

Kuyuş Büyükartı Akalın Adi İş Ortaklığı firmamızın Kuyuş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasına 13.095 TL borcu bulunmaktaydı. Eyüp projesinin işe başlangıç masrafı adi ortaklık tarafından ödemesi yapılmıştır, daha sonrasında borç kapamaları yapılmıştır.

Kuyuş Büyükartı Adi İş Ortaklığı firmamızın Kuyuş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasına 1.343.732 TL borcu bulunmaktaydı. Eyüp projesinin işe başlangıç masrafı adi ortaklık tarafından ödemesi yapılmıştır, daha sonrasında borç kapamaları yapılmıştır.

Şirketin 2018 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydıleştirmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 58.298.TL'dir.

Eyüp projesi'nden Kuyuş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A. Ş.'nin 31/12/2018 mizamında 6.411.667 TL borcu bulunmaktadır.

Şirketin 2019 dönemi ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydıleştirmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 58.298.TL'dir.

Başkaca bir borcumuz yoktur.

Sermaye artırımından oluşan ortakların nakit sermaye koyma borcunun Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer ilişkili kişilerin Şirket'ten olan alacakları ile ilişkilendirilmeyeceği ve sermaye artırımından elde edilecek fon ile Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer ilişkili kişilere ödeme yapılmayacaktır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:121 K/9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29101150783
V.No: 29101150783
www.denizyatiirim.com
Mersis No: 0291015078300013


KUYUNCIKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vazyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. Kat:11 C 1 Blok D:226
14197 Bahçelievler/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 568 143

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in Çıkarılmış Sermayesi 54.437.596,32 TL'dir.

Şirket hisseleri her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 54.437.596 TL nominal değerdedir. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tamnan imtiyaz yoktur. Sermayeyi temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri yoktur.

Şirket'in 11.04.2018 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilen ve 17.04.2018 Tarih ve 9560 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre hisse senetleri hamiline yazılıdır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

| Tarih | Fiili Dolaşımda Bulunan Nominal Değer | Sermaye (Nominal Değer) | Fiili Dolaşım Oranı (%) |
|------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 31.12.2019 | 54,056,080.11 | 54,437,596.32 | 99.29 |
| 31.12.2018 | 48,708,493.20 | 54,437,596.32 | 89.47 |
| 29.12.2017 | 17,234,762.64 | 27,218,798.16 | 63.31 |

Aynı sermaye bulunmamaktadır.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Yönetim Kurulumuzun 26.09.2018 tarih ve 26 sayılı kararı ile 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde çıkarılmış sermayemizin 27.218.798,16 TL nakden karşılanmak suretiyle 27.218.798,16 TL'den

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 741 Kat: 3
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:2910110783 Tic. Sic. No: 299540
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910110783000000013

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumçukent Sk. No: 1 Kat: 11 C. 1 Blok D.326
197 Bahçeşehir/İstanbul Yenibosna V.D. 601 041 / 812
Tic.Sic.No: 568 143

54.437.596,32 TL'ye artırılmasına karar verilmiş ve sermaye artırımına ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.12.2018 tarih ve 60/1410 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Şirket payları Borsa İstanbul A.Ş. de Ana Pazarda işlem görmektedir. Ayrıca Şirket sermayesinin 54.437.596,32 TL'den 100.000.000 TL'ye yükseltilecek olması kapsamında oluşacak yeni paylar için ek kotasyon başvurusunda bulunulacaktır.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin tam metni ile İhraççının Temsil ve İlzama ait İç Yönergesi'ne www.kuyas.com.tr adresinden ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

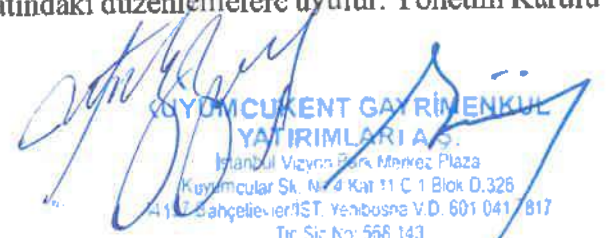
Şirket esas sözleşmesinin amaç ve konu başlıklı 4. maddesine göre İhraççının amaç ve faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

T.C. hudutları dâhilinde veya haricinde; resmi veya özel kuruluşların, 3. kişilerin mülkiyetindeki, zilyetliğindeki ve sorumluluğundaki hisseli, hissesiz her türlü gayrimenkulleri alabilir, satabilir, kullanabilir, bunları tamir veya yeniden inşa edebilir, kiralayabilir, mülkiyetindeki ve kiraladığı gayrimenkulleri kiraya verebilir, işlerini yapabilmek için her türlü teminatı alabilir ve verebilir, rehin ve ipotek, irtifak, intifa, üst hakkı, devre mülk irtifakı, taksim, sükna, kat irtifakı, kat mülkiyeti, gayrimenkul mükellefiyeti, inşaat hakları tesis ve tescil edebilir, fek edebilir. (devamı esas sözleşmenin ilgili maddesindedir.)

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket Esas Sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu en az 5 (Beş) üyeden oluşur. Yönetim Kuruluna seçilecek bağımsız üyeler hakkındaki Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklıdır. Yönetim Kurulu mevzuatta öngörülen komite ve komisyonları kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde öngörülen komite ve komisyonlar yanında şirket işleri, ilgili karar ve politikalarının uygulanmasını yürütmek veya onları gözlemlemekle görevli komisyon ve komiteler kurulabilir. Bu komitelerin oluşturulmasında Sermaye Piyasası mevzuatındaki düzenlemelere uyulur. Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilirler.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 114 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:29101107/3 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0201-0110-7833-0013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vignya Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C-1 Blok D.326
41123 Sahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 / 817
Tic Sic No: 568 143

Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Genel Kurul gerek gördüğü takdirde, Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri için Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uyulur. Yönetim Kurulu'na destek ve tavsiyede bulunmak amacıyla, SPK'n ve ilgili tebliğler uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite ile Türk Ticaret Kanunu uyarınca Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş olup, toplantı ve çalışmalarını mevzuata uygun şekilde sürdürmektedir. Söz konusu komitelerin çalışma esaslarına ilişkin düzenlemelerin tam metinlerine Şirketimizin kurumsal internet sitesi www.kuyas.com.tr adresinden veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesi (www.kap.gov.tr)'den ulaşılabilir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Yoktur.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Şirket Esas Sözleşmesinin 11. Maddesi uyarınca Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul toplantısı Şirket'in hesap döneminin sonundan itibaren üç ay içerisinde ve en az yılda bir defa yapılır. Bu toplantıda gündemde yazılı hususlar incelenerek gerekli kararlar verilir.

Olağanüstü Genel Kurullar Şirket işlerinin gerek gösterdiği hallerde ve zamanlarda Kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gereken kararlar alınır. Genel Kurul Şirket'in merkezinde veya İstanbul'da Yönetim Kurulu'nca uygun görülen bir yerde toplanır. İlan ve tebliğler buna uygun olarak yapılır.

Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidirler. Sermaye Piyasası Kurulu'nun vekaleten oy kullanmaya ilişkin düzenlemelerine uyulur.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket esas sözleşmesinin 6. maddesi çerçevesinde Şirketin payları, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ana sözleşme hükümleri çerçevesinde devrolunur.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11 Kat: 1
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 2910140783 / Mersis No: 0275000182000013
www.denizyatirim.com


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkezi Plaza
Kuyumcular Şk. No: 4 Kat: 11 C : Blok D. 325
41915 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No: 966 143

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirketin taraf olduğu, Şirketi yükümlülük altına sokan veya haklar tanıyan ve Şirketi önemli derecede etkileyebilecek yürürlükteki sözleşmeler izahnamenin 7.4 maddesinde yer almaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları: İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına www.kap.org.tr ve şirket internet sitesinde www.kuyas.com.tr ulaşılabilmektedir.

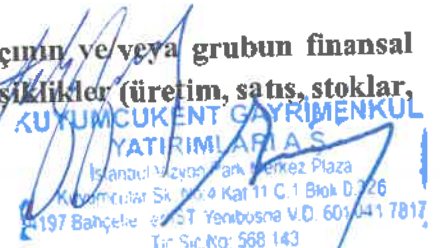
| Finansal Tablo Dönemi | KAP'ta ilan edilme tarihi |
|-------------------------|---------------------------|
| 01.01.2019 - 31.12.2019 | 09.03.2020 |
| 01.01.2018 - 31.12.2018 | 04.03.2019 |
| 01.01.2017 - 31.12.2017 | 06.03.2018 |

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi | Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı | Görüş |
|-----------------------|--|--|---|--------|
| 01.01.2019-31.12.2019 | Report Bağımsız Denetim A.Ş. | Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul | Cüneyt MORGÜL | Olumlu |
| 01.01.2018-31.12.2018 | Report Bağımsız Denetim A.Ş. | Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul | Hasan KOCA | Olumlu |
| 01.01.2017-31.12.2017 | Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Müşavirlik A.Ş. | İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler | Hasan YÜCEER | Olumlu |

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar,


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:34
Esenler 34399 / İstanbul - TÜRKİYE
V.No:291011078 / Tic. Sic. No:366440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:9 Kat:11 C.1 Blok D:26
3197 Bahçelievler / 34757 Yenibosna V.D. 6010417817
Tic. Sic.No: 568 143

siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımını konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

25.03.2015 tarihli Şirket Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

‘Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını 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 gelirlere indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda 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, makroekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri göz önünde 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 dağıtımını, 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.’

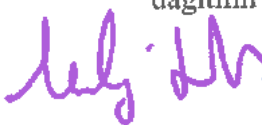
2017 yılı karının kullanımına ilişkin olarak 28.03.2018 tarihinde yapılan 2017 yılına ait Genel Kurul'da alınan karar aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin, 01.01.2017-31.12.2017 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II, 14.1 No' lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca hazırlanan mali tablolarında oluşan faaliyet karından, SPK Mevzuatına göre ;

2017 yılı faaliyet döneminde zarar açıklanmış olması nedeniyle 2017 yılına ait kar dağıtımını yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2018 yılı karının kullanımına ilişkin olarak 27.03.2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ait Genel Kurul'da alınan karar aşağıdaki gibidir

27.03.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 7. maddesi uyarınca 2018 yılı faaliyet döneminde TFRS' ye göre zarar açıklanmış olması nedeniyle 2018 yılına ait kar dağıtımını yapılmamasına oy birliği ile karar verildi.


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 147, Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:291011078 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 089 1010 7330 00 13

2019 yılı karının kullanımına ilişkin olarak 25.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ait Genel Kurul'da alınan karar aşağıdaki gibidir

25.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantı gündeminin 8. maddesi uyarınca 2019 yılı faaliyet döneminde VUK ve TFRS' ye göre zarar açıklanmış olması nedeniyle 2019 yılına ait kar dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verildi.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

| İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler | | | | | |
|--|---------------------|---|---|-----------------|--|
| İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler | | | | | |
| Davacı Taraf | Davalı Taraf | Mahkeme Dosya No Yıl | Konusu | Risk Tutarı | Gelinen Aşama |
| Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Merkez Bankası A.Ş. | İstanbul Çağlayan Adliyesi 9 Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/1486 | Sözleşmeden doğan alacağın tahsili | 2.326.895,84.TL | Davanın Reddine Karar Verilmiştir. Dosya İstinaf Aşamasındadır. |
| | Murat İşçi | Bakırköy 2. Ağır Ceza Mahkemesi 2018/359 | Dolandırıcılık ve Görevin Kötüye Kullanılması | ---- | Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor. |
| | Salih Sağında | Bakırköy 30. İş Mahkemesi 2019/1656 | Alacak | | Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor. |
| | Mayem İnşaat | Çerkezköy 1. Asliye Hukuk 2018/756E. | Konkordato | | Mayem İnşaat Hakkında 08.07.2020 Tarihine Kadar Kesin Mühlet Kararı Verildi. |
| | C. Güngör Proje | İstanbul 23. İcra 2015/171010 | Alacak | 238.995,39 TL | Takip Devam Ediyor. |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 14/1/6
Esenyurt 34397 Şişli / İSTANBUL
V.No:291011075 Tic. Sic. No:3388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 02101078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul / Beşiktaş / Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No: 4 Kat: 11 C.1 Blok: 0.376
34191 Bakırköy / İSTANBUL Tic. Sic. No: 3388440
Tic. Sic. No: 568 143

| | | | | | |
|--|--|---|--------|--------------|------------------------|
| | Aksultan Gıda Dağ. Paz. San. Tic. Ltd. Şti. | İstanbul 23. İcra Müdürlüğü 2019/2597 | Alacak | 83.255,70 TL | Takip Devam Ediyor. |
|--|--|---|--------|--------------|------------------------|

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

| Davacı Taraf | Davalı Taraf | Mahkeme Dosya No Yıl | Konusu | Risk Tutarı | Gelinen Aşama |
|---------------------------|---|---|---|-----------------|---|
| Sosyal Güvenlik Kurumu | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Bakırköy 4. İş Mahkemesi 2019/210 E. | Alacak | 10.376,10 TL | Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor. |
| Ayşenur İbrikçi | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | İstanbul 34. İş Mahkemesi 2019/250 E. | İşe İade | | Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor. |
| Fatma Durmuşoğlu | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Bakırköy 11. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/474 E. | Geç Teslimden Doğanm Kira Kaybı | | Davacı Taraftan Dosya Takip Edilmediğinden Dava Düşürüldü. Dosyanın Açılmamış Sayılmasına Karar Verilmesi Bekleniyor. |
| Ayşen Begüm Önen | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Bakırköy 10. İş Mahkemesi 2019/153 E. | İşe İade | | Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor. |
| Abdullah İhsan Özkurt | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | İstanbul Anadolu 18. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/462 E. | Eski Hale İade | | Dava Derdest. Davacının İhtiyati Tedbir Talebi Reddedildi. Ret Kararı İstinaf |

| | | | | | |
|------------------------------------|--|--|----------|--|---|
| | | | | | Mahkemesince De Onandı. |
| Unico Sigorta | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Bakırköy 6. Sulh Hukuk Mahkemesi | Alacak | | Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor. |
| Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası | | 2018/756 E. | | | |
| Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/260 E. | Tazminat | | Dosya Bilirkişi Raporu Düzenlenmesi Aşamasında. Kuyaşın Sorumlu Tutulacağı Tahmin Edilmektedir. |
| Güneş Sigorta | Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi | Tazminat | | Bizim İle Birlikte Başkaca Davalılar Da Var. Davanın Bizim Yönümüzden Reddine Karar Verildi. Dosya İstinaf Aşamasında. |
| | | 2016/141 E. | | | |
| Hüseyin Saka | | Bakırköy 28. İş Mahkemesi 2015/670 E. | | | Dosyada Bilirkişi Raporu Hazırlandı. Davacının Zararı 332.227,41 TL Olarak Belirlendi. Kuyaşın Zarardan Sorumlu Olacağı Kusur Oranı %20 |

| | | | | | |
|--------------------------------|--|--|------------------------|-----------|--|
| | | | | | Olarak Hesaplandı. |
| CK Properties MlucK Properties | | T.C. Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/6 E. | Haksız İşgal Tazminatı | 2.000.000 | Dosya Derdest Olup Yargılama Devam Etmektedir. |

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler
Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 71 Kat: 9
Esenentepe 34394 Şişli/İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No: 268440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0271011078300000


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirpaşa Park Merkez Plaza
Kuyumçukent Sk. No 4 Kat: 11 C 1 Blok D:336
34197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin %83,70 artırılarak 100.000.000 TL'ye çıkartacak olması nedeniyle 45.562.403,68 TL nominal değerli imtiyazsız paylar ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TREKYAS00018 olup paylar arasında grup ayrımı bulunmamaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar borsa birincil piyasada halka arz edilecektir.

| Gr ub u | Nama/ Hamiline Olduğu | İmtiyaz lar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL) | Sermayeye Oranı (%) |
|---------|-----------------------|-------------|---------------|---|-------------------------------|---------------|---------------------|
| - | Hamiline | - | 45.562.403,68 | 83 | 1 | 45.562.403,68 | 83,70 |
| | | | 45.562.403,68 | | TOPLAM | 45.562.403,68 | 83,70 |

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

Yoktur

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

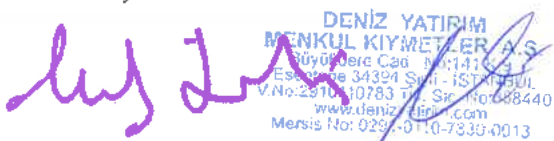
Yoktur.

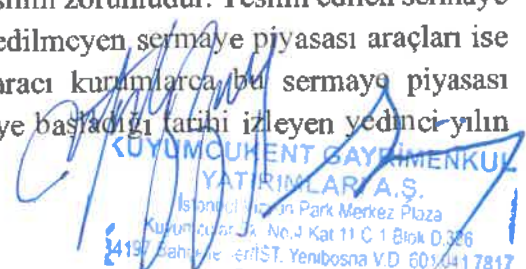
Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, bedelsiz pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle Şirket'in İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular Sokak C-1 Blok No:4 Kat:11 Daire:326 Yenibosna/İstanbul adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de (MKK) hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. Kayden izlenmeye başladığı tarihi izleyen yedinci yılın


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:1416/3
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2810/10783 Tic. Sic. No:488440
www.denizyati.com
Mersis No: 0297-0110-7330-0013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat 11 C 1 Blok D.326
34197 Bahçeşehir/İSTANBUL V.D 601/0417817
Tic.Sic.No: 568 143

sonuna kadar teslim edilmeyen paylar Yatırımcıyı Tazmin Merkezi'ne intikal eder. Bunların üzerindeki sınırlı aynı haklar kendiliğinden sona ermiş sayılır. Bunlar Yatırımcı Tazmin Merkezi'nin hesabına geçmesinden itibaren üç ay içinde satılır. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen sermaye piyasası araçları ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş sermaye piyasası araçları hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

Payları MKK tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri, bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

a) Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn. madde 19, Kar Payı Tebliği, II-19.1)

Pay sahipleri, Şirket Genel Kurul'u tarafından belirlenecek Kar Dağıtım Politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder.

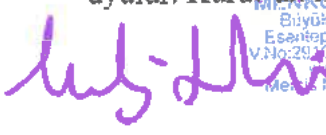
Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

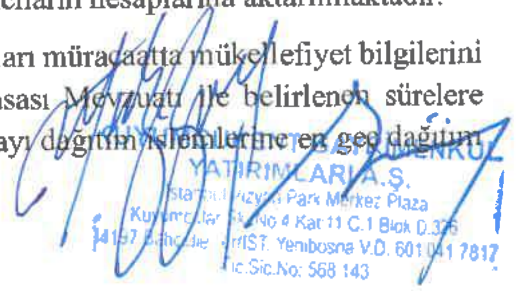
Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Hisseleri, MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine geç dağıtım


DENİZ YATIRIM MENKUR
M. F. Nispetiye Cad. No: 41 K: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 29/110783 Tic. Sic. No: 29440
Merkezi denizyol.com.tr
Merkezi No: 029 34110783 0013


DENİZ YATIRIM MENKUR
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul/Beşiktaş Park Merkez Plaza
Kuşçumscılar Sokak 4 Kat 11 C.1 Blok D.376
Etiler/Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn. madde 19, Pay Tebliği VII-128.1)

TTK madde 462 uyarınca esas sözleşme veya genel kurul kararı ile ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507)

TTK madde 507 uyarınca her pay sahibi kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkına haizdir.

Şirketin sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414,415,419,425,1527, SPKn. madde 29, 30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, II-30.1)

TTK madde 414 uyarınca genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleri ile önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK madde 415 uyarınca genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmühaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurul toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 2910110783 Tic.Sic.No: 2910110783
www.denizyati.com.tr
Merkezi No: 0291 11110-7830-0013

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul V.Çyın Park Merkez Plaza
Nispetiye Şişli No:4 Kat:11 C 1 Blok D:375
419/Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL V.D. 6010417817
Tic.Sic.No: 558 143

toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devir aldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin pay sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini şirkete bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo etmesi şartına bağlanamaz.

TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

f) Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 407,409, 417):

TTK Madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

TTK madde 409 uyarınca da, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.**jk**

TTK madde 417 uyarınca; Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Esas sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

g) Oy Hakkı (TTK madde 432,433,434,435, 436, SPKn. madde 30)

TTK madde 432 uyarınca; Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

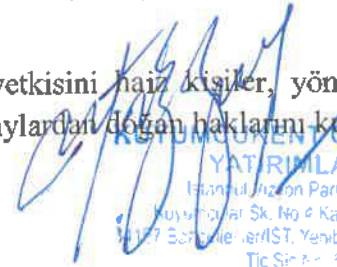
TTK madde 434 uyarınca; Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527'nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarî değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarî değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK madde 435 uyarınca; oy hakkı, payın, kanunen ve esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar

TTK madde 436 uyarınca; Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:127/1
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
www.denizyatirim.com
Mersis No: 08510010723300017


KUTUMCÜMEN GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, İnönü Park Merkezi Plaza
Kuyumcular Sk. No 4 Kat: 11 C 1 Blok D: 326
34197 Beşiktaş/İstanbul, Yenibosna V.D. 60 041 7817
Tic.Sic. No: 368 143

SPK madde 30 uyarınca Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir. Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

h) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn. madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, II-14.1)

TTK madde 437 uyarınca; Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az on beş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

i) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 451; kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18/6, 20/2)

TTK madde 445 uyarınca; 446 ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK madde 446 uyarınca;

- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
- Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
- Yönetim kurulu,
- Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri iptal davası açabilir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sütlüdere Cad. No: 41
Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2916116783 T.C. Sic. No: 318440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0237-0110-7835-0013


KUYUMCUYENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Nişanlı Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C 1 Bick 0/26
4197 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL V.D. 6010417817
Tc.Sic.No. 558 143

TTK madde 451 uyarınca; Genel kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

j) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412,420,439,531,559)

TTK madde 411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK madde 412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

k) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile, genel kuruldan isteyebilir.


Genel Kurul istemi onaylarsa şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

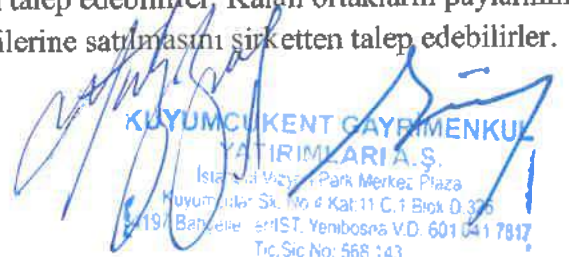
j) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn. madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Halka açık anonim ortaklıkların birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam ve konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli kararlardır. Bu kararlara ilişkin Genel Kurul toplantısına katılarak, anılan kararlara ilişkin muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

m) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn. madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği, II-27.2):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hakim ortağa paylarını satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde, paylarının hakim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise Kurul tarafından belirlenen süre içinde, satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler. Kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 14 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:2910110783 Tic. Sic. No: 298440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 027501011078300013


KUYUMCU KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirhan Park Merkez Plaza
Muyunçular Sk. No 4 Kat:11 C.1 Blok D:376
34197 Beşiktaş/İstanbul Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 568 143

23.6. Payların ihracma ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun 02.07.2020 tarih ve 21 sayılı kararı kapsamında;

- 1- Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 100.000.000-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı, olmak üzere 54.437.596,32 TL'den 100.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
- 2- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve hali hazırda mevcut nominal değeri 1,00 TL olan payların, nominal değeri olan 1,00 TL üzerinden kullanılmasına,
- 3- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- 4- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satılmasına,
- 5- Süresi içinde satılmayan halka arzdan arta kalan payların mevcudiyeti halinde, kalan payların iptal edilmesine,
- 6- Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.' nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
- 7- Sermaye artırımını ile ilgili olarak gerekli işlemlerin yapılması için Şirketimiz Genel Müdürü Sayın Ufuk BAŞER'in yetkilendirilmesine,

Katılanların Oy birliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabii olup, başka bir Kurum onayına tabii değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

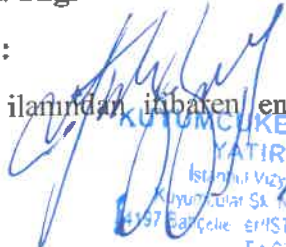
Halka arz edilen payların nominal değeri 45.562.403,68 TL olup mevcut sermayeye oranı %83,70'tir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanımdan itibaren en geç 10 gün içinde


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:2910110/83 Tic. Sic. No:38044
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0110-7830-0013


KUTUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizevi Park Merkezi Plaza
Kuyunçular SA No:4 Kat:11 C 1 Blok D.326
4197 Bağcılar Etiler/İST. Yenibosna V.D. 601 04/ 7817
Tic.Sic.No: 568 143

başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni Pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuoyuna duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile ortaklığın internet sitesinde (www.kuyas.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım internet sitesinde (www.denizyatirim.com) ilan edilecektir.

Tasarruf sahiplerine satıştan sonra pay kalması durumunda, kalan bu paylar iptal edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da 1 TL/1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul AŞ internet sitesinin http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul AŞ'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları ise 0 (212) 298 23 59 – 0 (212) 298 23 48 – 0 (212) 298 22 95 ve 0 (212) 298 25 58'dir.

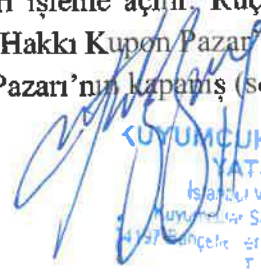
b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Denizbank Bahçekapı Ticari Merkez Şubesi'nde Şirket adına açtırılan 4080-6173732-360 nolu (IBAN No: TR63 0013 4000 0061 7373 2000 57) özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 141/9
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:308440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0297 0011 830-0013


KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vaziyet Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:6 Kat:11 C 1 Blok D.326
41070 Çengelceci - Etiler/İST Yenibosna V.D. 601 041 817
Tic. Sic. No: 568 143

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dır. Borsa İstanbul A.Ş. yatırımcı danışma merkezine <http://www.borsaistanbul.com/kurumsal/iletisim> adresindeki formu doldurarak ulaşılabilir. Pay bedelleri tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİAŞ'ta Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası (T+2) gün, Takasbank AŞ / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar B Grubu pay olarak 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satışa sunulacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. Aylık Bülteninde ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaistanbul.com adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 212 298 2100, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları +90 212 298 23 48, +90 212 298 25 58'dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Yasama yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle aracı şirketin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava ve soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi koşullarının oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin (II-5.1) 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurul'ca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 147/9
Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:2656440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013


KUTUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Kültür Park Merkez Plaza
Kıyımca Caddesi No: 4 Kat: 11 C.1 Blok: D.376
34150 Bahçeşehir - ENİST Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No: 568 143

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer/1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa'da asgari işlem tutarı 1 Lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPKn.'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanımı işleminin yapıldığı gün içerisinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi


Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

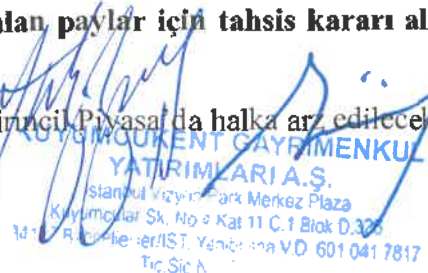
b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.


MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11 K:1
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
No:34394 Sıh. No:10107333 Tic. Sic. No:272440
www.enyeni.com.tr
Mersis No: 029 401 017 7817 0013


MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11 K:1
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
No:34394 Sıh. No:10107333 Tic. Sic. No:272440
www.enyeni.com.tr
Mersis No: 029 401 017 7817 0013

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı (www.kap.org.tr) ile duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerli hisse 1 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı
%100

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi

Pay bedelleri Denizbank A.Ş. Bahçekapı Ticari Merkez Şubesi nezdinde Sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan IBAN: TR63 0013 4000 0061 7373 2000 57 ve Hesap No: 4080-6173732-360 no'lu özel banka hesabına nakden yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'te işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan Borsa üyelerinden birine başvuru yapmaları gerekmektedir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

- a) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
 - i. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar ve ihraççı aracılığıyla
 - ii. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.
- b) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılmayacaktır.
- c) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin

nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (Yeni Pay Alma) hakkı kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarı açılış günü Yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarı'nın kapanış(son işlem) günü ise yeni pay alma hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5.iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise; 2(iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Tasarruf sahiplerine Satış Duyurusu Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.kuyas.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (www.denizyatirim.com) sitelerinde ilan edilecektir.


24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nakdi sermaye artışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama olmayacağından nemalandırma olmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

| Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | |
|--|--|
| Adı Soyadı | Görevi |
| Ufuk Başer | Yönetim Kurulu Başkanı |
| Halil Ürün | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Barış Sakarya | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Zekeriya Aslan | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Alperen Odabaşı | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Gökhan Demirli | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Ufuk Başer | Genel Müdür |
| Hakan Erdem | Sözleşme Yönetimi ve İdari İşler Genel Müdür Yrd. |
| Miryam Maştaoğlu | Mali ve Finans İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yrd. |
| Selahattin Gökmen | Yeminli Mali Müşavir |
| Mehmet Alacacı | Hukuk Müşaviri |
| Merve Koçyiğit | Hukuk Müdürü |
| Mustafa Dindarol | Bağlı Ortaklık YK Üyesi |
| Osman Sadi | Bağlı Ortaklık Genel Müdür |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:147 K/S
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic. Sic. No:352440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Viçyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent SK No:9 Kat:11 C 1 Blok E:326
34137 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 501 041 7817
Tic. Sic. No: 568 143

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Report Bağımsız Denetim A.Ş. | |
| Adı Soyadı | Görevi |
| Hasan Koca & Cüneyt Morgül | Report Sorumlu Ortak Baş Denetçi |

| | |
|--|--|
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | |
| Adı Soyadı | Görevi |
| Hüseyin Melih Akosman | Deniz Yatırım Genel Müdürü |
| Nurullah Erdoğan | Deniz Yatırım Genel Müdür Yardımcısı |
| Melda Finanser | Deniz Yatırım Kurumsal Finansman Yönetmeni |
| Pınar Taştutan | Deniz Yatırım Kurumsal Finansman Yetkilisi |

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

24.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhüdünde bulunmaya niyetli olup olmadığı

Yoktur.

24.2.3. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Nakdi sermaye artışı borsada satış yöntemi ile gerçekleştirilecek olup, talep toplamada bulunulmayacaktır.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla "BİAŞ" Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,00TL nominal değerli 1 lot 1 adet pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra arta kalan paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.kuyas.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 08.10.2018 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

| Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş | Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. |
|----------------------------------|--|
| Adresi | Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141, Kat:9, 34394 Şişli İstanbul |
| Telefon | 0212 348 20 00 |
| Fax | 0212 336 30 70 |
| İnternet Adresi | www.denizyatirim.com |

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

| | | | Yüklenimde Bulunulan Payların | | Yüklenimde Bulunulmayan Payların | |
|-----------------------------------|--|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Yetkili Kuruluş | Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu | Aracılığın Türü | Nominal Değeri (TL) | Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%) | Nominal Değeri (TL) | Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%) |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ | - | En iyi gayret | Yoktur | Yoktur | 45.562.403,6 | 83,70 |

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Esentepe 34394 Şişli/İSTANBUL
Y.M.K. No:10110797 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No:0291-0110-7830-0013

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Kültür Park Merke. Plaza
Kuyumculuk Sok. No 4 Kat:11 C:1 Blok D:325
34747 Etiler - Beşiktaş/İST. Yenikuşta V.D. 6010417817
Tic.Sic.No: 551113

işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi

Yoktur.

26.2 Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırımına ilişkin taahhütler

a. İhraççı tarafından verilen taahhüt

Yoktur.

b. Ortaklar tarafından verilen taahhütler

Yoktur.

c. Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

Yoktur.

d. Yetkili Kuruluşlar tarafından verilen taahhütler

Yoktur.

e. Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar

Yoktur.

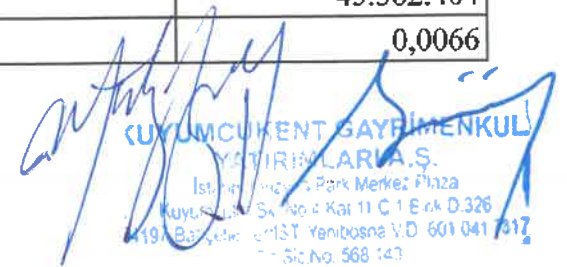
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdadır (TL):

| | |
|---|----------------|
| Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2) | 91.125 |
| Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV | 14.352 |
| Rekabeti Koruma Fonu % 0,04 | 18.225 |
| Aracı Kuruluş Ücreti | 157.500 |
| MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV) | 2.392 |
| İlan, Tescil ve Diğer Giderleri (Tahmini) | 16.406 |
| TOPLAM | 300.000 |
| 1 TL Değerli Payların toplamı | 45.562.404 |
| Pay başına maliyet | 0,0066 |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyıkdere Cad. No: 141 K-9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291011/03 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIM LARVA.Ş.
İstanbul, Beşiktaş Park Merkez Plaza
Kuyumcu Sok. No: 6 Kat: 11 C 1 Etiler D.326
34190 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 601 041 7017
Tic. Sic. No: 568 143

Tahmini toplam maliyet 300.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 45.562.404 TL'dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL'lik nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0066 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi ile ilgili çalışma aşağıdadır.

| Açıklama | Tutar (TL) |
|---|------------|
| Satıştan elde edilecek tahmini gelir | 45.562.404 |
| Tahmini toplam maliyet | 300.000 |
| Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi | 45.262.404 |

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak suretiyle 45.562.404 TL artırılarak 100.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

1- Yapılacak bedelli sermaye artırımının gerekçeleri şu şekildedir;

- Şirketimizin 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı, olmak üzere 54.437.596,32 TL'den 100.000.000 TL'ye çıkarılması, Şirketin öz sermayesinin güçlendirilmesi için gereklidir; öz kaynaklar Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre hazırlanmış olan son mali tablolara göre 39.834.283,08 TL seviyesine düşmüştür ve Yönetim Kurulu'nun bu hususta önlem alması önem teşkil etmektedir.
- Elde edilecek kaynakların, hem borç yükünün azaltılarak, bilançonun güçlendirilmesinde, hem de ticari faaliyetlerimizde, özellikle Borsa Kule Projesinin tamamlanmasında önemli bir rolü olacaktır.

2- Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerleri hakkında ise;

Yukarıda belirtilen görüşler çerçevesinde elde edilecek fonun 45.562.403,68 adet fon için, ihraççı maliyetleri düştükten sonra (yaklaşık 300.000 TL) yaklaşık olarak 45,26 milyon TL olacağı öngörülmektedir. Bu tutarın %44 üne denk gelen 19.92 milyon TL'nin ticari faaliyetlerimizde (Borsa Kule Projesinin tamamlanması başta olmak üzere) ve arta kalan %56 lık kısım olan 25,35 milyon TL nin ise banka kredilerinin ödenmesi için kullanılması planlanmaktadır.

Şirketin İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, 2. Bölge, Yenibosna Köyü'nde 243DS1B. Pafta, 1541. Ada, 1. parselde 4.265,45 m2 arsası bulunmaktadır. Mevcut arsamız üzerinde 2014 yılında A ve B Bloktan oluşan Borsakule projesi geliştirilmiştir. 26.Haziran.2014'de Borsa İstanbul ile A Bloğuna satışına ilişkin noter huzurunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Bunun akabinde inşaat hafriyat ve iksa işlemleri başlatılmıştır. İnşa edilecek Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası ve Borsa Kule Binasına ait yapı ruhsatları 13.07.2015 tarihinde Bahçelievler Belediyesi tarafından onaylanmıştır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Vfno:2910110713 Tic Sic No:38844
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08330010713000000000000000


KUYUMCUKENT GAYR MENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Haznedar Park Merkezi Plaza
Kuyumcu Sok. No: 2 Kat:11 C.1 Blok D.326
34197 Beşiktaş/İSTANBUL V.D. 301 041 7817
Tic Sic.No: 568 143

Ruhsat alım sürecinde arsanın emsal değerinin mahkeme kararı ile 1,5 emsale düştüğünü öğrenilmesi akabinde, söz konusu davaya müdahil olunmuştur. Ancak Borsa İstanbul A.Ş ile yapılan inşaat sözleşmesi istinaden cezai şart hükümlerinin şirket aleyhine işlememesi adına inşaat işlerine 1,5 emsale göre devam edilmiştir. 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 iskan alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır.

Bu süreç zarfında İstanbul 3 İdare Mahkemesi 2015/83 esas ve 2016/171 sayılı nihai kararı ile 1/5000 plan tadilatı iptal edilmiştir. Bunun üzerine kesinleşen mahkeme kararı doğrultusunda 27.04.2017 tarih 50892 sayılı kayıtlı dilekçe ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikli teklifinde bulunulmuştur. Bunun akabinde İstanbul Büyükşehir Meclisi 103 nolu ve 15.12.2017 tarihli komisyon raporunda teklifimize olumlu görüş verilmiş, askı süreçleri tamamlanarak kesinleşmiştir. Sonrasında 1/1000 ölçekli imar durumu askı süreçleri tamamlanarak 3.Ekim.2018 tarihinde Bahçelievler Belediyesi Komisyon Kararı ile arsanın emsalinin 2,75'e yükseltildiği onaylanmıştır.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 100, toplam inşaatın %60'ı tamamlanmıştır. Yeni emsale göre Bahçelievler Belediyesi mimari projeler verilip onay alınmıştır. Belediyenin ruhsat ekipleri statik, mekanik ve elektrik projelerini onaylamış ve ruhsat 2,75 emsale göre alınmıştır.

| Proje Adı | Niteliği | Tamamlanma Derecesi | Yeri | Fon Kullanımı (TL)-(%) |
|----------------------------|----------------------|---|---------------------------------|------------------------|
| Banka Kredi Geri Ödemeleri | Yatırım Kredisi | Kısa ve Uzun Vadeli krediler ödeme planları dahilinde devam etmektedir. | İstanbul Bahçelievler Yenibosna | 25.250.000 TL (%56) |
| Borsa Kule Binası | A sınıfı ofis binası | Borsa Kule tamamlanması | İstanbul Bahçelievler Yenibosna | 20.000.000 TL (%44) |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141/29
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
V.No:2910110783 T.C. Sic. No:288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011078300013


KUYUMCULUK GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul C-10 Park Merkez Plaza
Kuyumcu Caddesi No:11 C 1 Blok D 326
14197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 6010417817
Tic. Sic. No: 568143

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

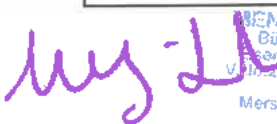
Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

| (000 TL) | Sermaye Artırım Öncesi 31.03.2020 | Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım |
|---|--------------------------------------|---|
| Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri) | 53.763,642 | 53.763,642 |
| Nakit Sermaye Artışı | | 45.562,404 |
| İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı | | 0 |
| Emisyon Primi | | 0 |
| Sermaye Artırım Masrafları | | 300.000 |
| Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri) | 53.763,642 | 99.026,046 |
| Çıkarılmış Sermaye | 54.437,596 | 100.000.000 |
| Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen) | 0,98762 | 0,99026 |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi | - | 0,00264 TL 0,27% |

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

| (000 TL) | Sermaye Artırım Öncesi 31.03.2020 | Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri) | 53.763.642 | 53.763.642 |
| Nakit Sermaye Artışı | | 45.562.404 |
| Emisyon Primi | | 41.006.000 |
| Sermaye Artırım Masrafları | | 300.000,00 |
| Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri) | 53.763.642 | 140.032.045,68 |
| Çıkarılmış Sermaye | 54.437.596 | 100.000.000,00 |
| Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen) | 0,988 | 1,400 |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi | | 0,413 |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi | | -0,400 |


DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 279944
Mersis No: 020101107830000000013

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Şirket'e halka arz süreciyle ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi | Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı | Görüş |
|-----------------------|--|--|---|--------|
| 31.12.2019 | Report Bağımsız Denetim A.Ş. | Kartalpepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul | Cüneyt MORGÜL | Olumlu |
| 31.12.2018 | Report Bağımsız Denetim A.Ş. | Kartalpepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul | Hasan KOCA | Olumlu |
| 31.12.2017 | Ulusal Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş | İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler | Hasan YÜCEER | Olumlu |


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Etiler Mahallesi, Etiler Sokak No: 11 Kat: 11
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
V.No: 291011078 / Tic. Sic. No: 273644
www.denizyatirim.com
Mersis No: 08310010780000000000


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sokak No: 3 Kat: 11 C 1 Blok D: 726
41177 Etiler Beşiktaş İstanbul
Etiler Mahallesi Yenibosna V.D. 6014417817
Tic. Sic.No: 568143

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının ileride değişebileceğini, hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışmanı gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

i. Tam Mükellef, Dar Mükellef Ayrımı

Gerçek Kisiler Açısından

GVK üçüncü ve takip eden maddelerinden Türkiye'de yerleşik gerçek kişilerin ve resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşlarının Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirileceği belirtilmiştir.

GVK uygulamasında Medeni Kanuna göre ikametgâhı Türkiye'de bulunanlar ile bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez) yerleşik sayılmakta ve tam mükellef esasında Türkiye içinde ve Türkiye dışında elde ettikleri gelirlerin tamamı üzerinden vergilendirilmektedir.

Türkiye'de yerleşik olmayan gerçek kişiler ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden dar mükellefiyet esasında vergilendirilirler. Bir kazanç ve iradın Türkiye'de elde edilip edilmediğinin belirlenmesi GVK'nun 7.maddesindeki esaslara göre belirlenir.

Kurumlar Açısından

KVK'nun 1.maddesinde sayılan kurumlardan kanuni veya iş merkezi Türkiye'de bulunanlar tam mükellef olarak değerlendirilir ve gerek Türkiye içinde, gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Kanuni merkezleri ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye'de bulunmayanlar ise dar mükellef olarak değerlendirilir ve sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançların belirlenmesinde GVK'nun ilgili hükümleri uygulanır.

ii. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

1 Ocak 2006 Tarihinden İtibaren İktisap Edilen ve BİAŞ'ta İşlem Gören Hisse Senetleri:

Gvk'nın Geçici 67. Maddesi uyarınca 31 Aralık 2015 tarihinde kadar uygulanmak üzere, bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla BİAŞ'ta işlem gören hisse senetlerinden (menkul kıymetler yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) elde edilen kazançlar üzerinden %0 oranında vergi tevkifatı yapacaklardır. Bu oran tüm tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için geçerlidir.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde "ilk giren ilk çıkar" metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Sok. No: 11 Kat: 9
Etiler Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:29/11110/01 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 02910101078390013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Mecidiyeköy Park Merkezi Plaza
Kuyumcukent SA No 4 Kat:11 C 1 B-10 0326
4197 Şişli/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 555 121

içinde birden fazla alım-satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatında gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ' ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK' nın Mükerrer 80.maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmaz. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Bu kazançlar için tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK Geçici 67.maddesinin 5 numaralı bendi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

BİAŞ'ta İşlem Görmeyen Hisse Senetleri ile 1 Ocak 2006 Tarihinden Önce İktisap Edilen ve BİAŞ'ta İşlem Gören Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Gelirler:

BİAŞ'ta işlem görmeyen hisse senetleri ile 1 Ocak 2006 tarihinden önce iktisap edilen ve BİAŞ'ta işlem gören tam mükellef şirketlere ait hisse senetlerinin alım satım kazançları tevkifata tabi olmayacaktır. Söz konusu hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan kazançların vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır:

Gerçek Kisiler

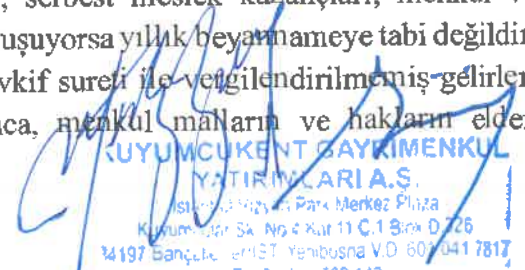
Tam Mükellef Gerçek Kisiler

Hisse senedi alım satım kazançları, GVK'nın 80.maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere, " ivazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin" elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81.Maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir.

Dar Mükellef Gerçek Kisi

GVK'nın 86. Maddesinin 2.fıkrası çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin Türkiye' de elde ettiği ve tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK' nın 101.maddesinin 2.fıkrası uyarınca, menkul malların ve hakların elden


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 127 K.5
Sentepe Şişli/İSTANBUL
V.No:2910/07/33 Tic.Sic. No:386440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08270011072350013


KUYUMCUKENT GAYRIMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstiklal Caddesi Park Merkez Plaza
Kuyumcu Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok: D:226
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 607 041 7817
Tic. Sic.No: 568 143

çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarına mal ve hakların Türkiye’ de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmek zorundadırlar.

Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar :

Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir. Ancak KVK’ nın 5. Maddesinin 1. Fıkrasının (e) bendinde belirtilen şartların mevcut olması halinde menkul kıymet alım satımı ile sürekli uğraşmayan kurumların bu kazançlarının %75’ i kurumlar vergisinden istisnadır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye’ de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla faaliyet gösteren bir kurum statüsünde ise, alım satım kazançları kur farkları da dahil ticari kazanç olarak vergiye tabi olacaktır. Bu kurumların hisse senedi satışından elde edeceği kazançlar KVK’ nın 5.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinde belirtilen istisnadan yararlanır.

Dar mükellef kurumun Türkiye’ de bir işyeri veya daimi temsilcisi yoksa elde ettiği kazanç vergiye tabi olacaktır. Ancak, dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülke ile Türkiye arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması varsa anlaşma hükümleri uygulanacaktır.

iii. Hisse Senetleri Kar Paylarının Vergilendirilmesi

Hisse senetlerinden elde edilecek kar paylarının vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır.

Gerçek Kisiler

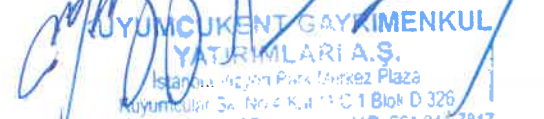
Tam Mükellef Gerçek Kisiler :

GVK’ nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre, kar payları üzerinden yapılacak tevkifat, karın dağıtılması aşamasında bırakılmıştır. GVK’ nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca tam mükellef gerçek kişilere, dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında tevkifat yapılacaktır.

GVK’ nın 86.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendine maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2015 yılı gelirleri için 29.000TL’ yi (GVK’ nın 103.maddesinde yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Tam mükellef gerçek kişilerin kurumlardan elde ettikleri “kar paylarının yarısı” GVK’ nın 22.maddesine göre gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutar da dahil olmak üzere brüt kar payının tamamı üzerinden GVK’ nın 94.maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kar payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda, yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Ayrıca, GVK’ nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre karın sermayeye ilave edilmesi kar dağıtımını sayılmadığından, karın sermayeye ilavesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara verilen bedelsiz hisse senetleri üzerinden tevkifat yapılmayacağı gibi bu hisse senetleri karşılığı olan kar payının “menkul sermaye iradı” olarak beyan edilmesi gerekmemektedir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 71/129
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
V.No:29 1011078 / Tic. Sic. No: 274450
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0811007110783000000


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Mecidiyeköy Park Merkez Plaza
Kuyumculuk Sok. No: 4 Kat: 11 C 1 Blok D 326
34197 Bahçelievler/İT. Yenisöğütçe V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No: 596 143

Dar Mükellef Gerçek Kisiler :

GVK'nın 94. Maddesinin 6. Fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; dar mükellef gerçek kişilere, "dağıtılan kâr payları üzerinden" %15 oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Kurumlar

Tam Mükellef Kurumlar :

KVK'nın 6. Maddesine göre kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümlerine göre saptandığından, kâr payının ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Ancak, Türkiye'deki bir kurumun Türkiye'de kurumlar vergisi mükelleflerine yaptığı kâr dağıtımını tevkifata tabi değildir.

Diğer taraftan, KVK'nın 5. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca, bir kurumun tam mükellef başka bir kuruma iştiraki nedeniyle elde ettiği kâr payı (bu kâr payını dağıtan kurum nezdinde kurumlar vergisine tabi tutulduğu gerekçesiyle kâr payını elde eden kurum nezdinde), kurumlar vergiden müstesnadır (Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları dâhil, diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç).

Dar Mükellef Kurumlar :

Tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye'de bir iş yeri veya daimî temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükellef kurumlara dağıtılacak kâr payları üzerinden KVK'nın 30. Maddesinin 3 fıkrası gereği (bugün için bu oran %15tir) tevkifat yapılır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı' na Dönüştükten sonraki Vergi Durumu:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

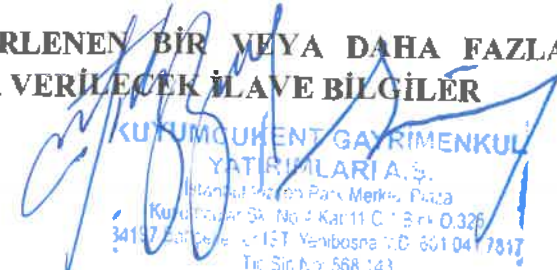
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

31.A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Eskişehir Cad. No: 11
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 291011078 Tic. Sic. No: 338440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0871001078350013


KUTUMGÜZENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Tuzluca Park Merkez Plaza
Kurumlar Sar. No 2 Kat: 11 C Blok 0.326
34197 Etiler/Beşiktaş/İstanbul T.C. 6010417817
Tic. Sic. No: 568 143

31.B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.kuyas.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- a. Esas Sözleşme
- b. Ara Dönem ve Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- c. Faaliyet raporları
- d. Özel Durum Açıklamaları
- e. Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- f. Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- g. Yıllar itibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları,
- h. Genel Kurul İç Yönergesi
- i. Kar Dağıtım Politikası
- j. Değerleme Raporları

2)İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

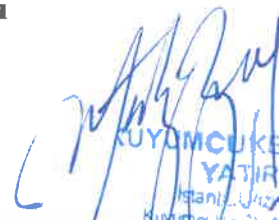
| Finansal Tablo Dönemi | KAP'ta ilan edilme tarihi |
|-------------------------|---------------------------|
| 01.01.2019 - 31.12.2019 | 09.03.2020 |
| 01.01.2018 - 31.12.2018 | 04.03.2019 |
| 01.01.2017 - 31.12.2017 | 06.03.2018 |

33. EKLER

Ek 1-Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı



DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Sok. No: 741/9
Esentepe 34399 Sisli-İSTANBUL
V.No:291011072/Tic. Sic.No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0211010178300013


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok:0-329
34197 Bahçelievler-İST. Yenisahane V.D. 601 001 7817
Tic Sic No: 558743