

İŞBU İZAHNAME HENÜZ KURULCA ONAYLANMAMIŞTIR.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'ncea/...../2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 27.218.798,16 TL'den, olmak üzere 54.437.596,32 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 27.218.798,16 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)'nın 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, ihraca 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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. 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."

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Metrosu
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C. 34197 326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna M.D. 0312 441 7817
Tic. Sicil No: 368 143 549 720

DENİZ YATIRIM
MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27090
Vergi No: 3439435800
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291010178300013

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	4
2. ÖZET.....	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	14
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	15
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	17
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	19
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	27
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	28
10.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	30
11.İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI.....	35
12.EĞİLİM BİLGİLERİ	36
13.KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	36
14.İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	37
15.ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	49
16.YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	49
17.PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	52
18.ANA PAY SAHİPLERİ	52
19.İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	54
20.DİĞER BİLGİLER	56
21.ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	59
22.İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	59
23.İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	62
24.HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	68
25.BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	77
26.MEVcut PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	77
27.HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	78
28.SULANMA ETKİSİ	80
29.UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	81
30.PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	81
31.İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	85
32.İNCELEMeye AÇIK BELGELER	86
33.EKLER	86

KUYUMERKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İskanbul Vizeyon Park Merkez
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Kat:11
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 841 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515 25

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:4 Kat:11
34394 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 841 7817
Tic. Sicil No: 290 110 783 10 Sic. No: 888440
www.denizyatirim.com
Versis No: 02910 110 7830 0013

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	International Bank Account Number
ISIN	International Securities Identification 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
M2	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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ
İşbirlikçi Vizyon Park Merkezi
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:1 E.C.1 Blok D:326
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D:661 341 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515 325

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Cad. No:13 Kat:3
Etiler/Beşiktaş/İST. 34358
V.No:2810110793 Tic. Sic. No:383440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291 010 7453 0013

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

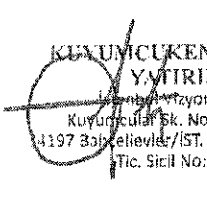
Yoktur.

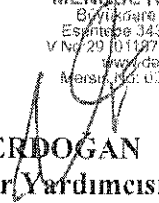
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

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 Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. İstanbul Vişnyon Park Merak Plaza Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C. Blok:325 34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna M.D. 041 7817 Tic. Sicil No: 568 143 515 725 Memet Tayran DEMİR Yönetim Kurulu Üyesi 25.10.2018 Sait Erdal METİNER Yönetim Kurulu Başkanı 25.10.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
 DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No 141 K:9 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL V No 29 10112780 Tic. Sic. No 380440 www.denizyatirim.com Menkul No: 0291-0110-7830-0010 Nurullah ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı 25/10/2018 Mahir Kubilay DAĞLI Genel Müdür Yardımcısı 25/10/2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vişnyon Park Merak Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C. Blok:325
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna M.D. 041 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515 725

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	31.12.2015, 31.12.2016 ve 31.12.2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
REPORT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi Hasan KOCA	30.06.2018 TARİHLİ SINIRLI DENETİM RAPORU

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul VizyonPark Merkezi B Blok
Kuyumcu Sk. No:4 Kat:11 C.1 34197
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna Yö. B. 103 17817
Tic. Sicil No: 568 143 315 723

DENİZİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K
Eserler B43 Blok Kat: 10 - İSTANBUL
V No 261011623 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Merkezi No: 02510110-7850-0013

2. ÖZET

A- GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- 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	İhraççı tarafında izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına ilişkin verilen herhangi bir izni bulunmamaktadır.

B- İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi İşletme Adı: KUYAŞ
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke : Türkiye Cumhuriyeti İletişim Adresi : Kuyumcular Sk. No: İstanbul Vizyonpark C-1 Blok Kat:11 No:1101- 1102 Yenibosna-Bahçelievler / İSTANBUL İnternet Adresi : www.kuyas.com.tr Telefon: +90 212 603 32 00 Fax: +90 212 603 32 04
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	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.
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Gayrimenkul sektöründe üretilen stok miktarının önemli oranda artması hemen hemen tüm gayrimenkul projelerinin satışlarının beklenen seviyenin altında kalmasına sebep olmaktadır. Diğer taraftan bir süredir döviz kurlarında Türk Lirası aleyhinde hareket ediyor olması maliyetleri artırmıştır. Bunun dışında TL’nin değer kaybı tüketici kararlarını da etkileyebilmekte dolayısıyla kullanım veya yatırım amaçlı gayrimenkul alımını olumsuz etkileyebilmektedir. Ülkemizin bulunduğu coğrafyada son yıllarda yaşanan jeopolitik gelişmeler, ekonominin geçmişteki kadar hızlı büyümemesine sebep olmaktadır. Kira fiyatlarının düşmesi, konut fiyatlarının da kimi lokasyonlarda sabit kalmasına

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Mecidiyeköy
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C-1 Blok 326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna/Ülke: Türkiye
Tic. Sicil No: 568 143 511 251

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:29110723 Tic. Sic. No:368540
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291 0110 7230 0013

		sebeptir. Bununla birlikte artan konut kredisi faizlerinin de olumsuz yönde etkisiyle tüketicilerin talebini daralttığı görülmüştür.					
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
		KUYAŞ BÜYÜKARTI AKALIN ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	42.500	85	BAĞLI ORTAKLIK
		KUYAŞ BÜYÜKARTI ADI İŞ ORTAKLIĞI	İNŞAAT	50.000	40.000	80	BAĞLI ORTAKLIK
		KUYUMCUKENT T. GAYRİMENKUL YÖNETİM A.Ş.	GAYRİMENKUL TESİS YÖNETİMİ	500.000	500.000	100	BAĞLI ORTAKLIK
		KUYAŞ BÜYÜKARTI İNŞAAT VE YATIRIM A.Ş.	İKAMET AMAÇLI KONUTLARIN İNŞAAT YAPIMI	500.000	270.000	54	BAĞLI ORTAKLIK
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 (%)			
		Burak Yakın	1.400.000.TL	% 5,14			
		Diğer	25.818.798,16.TL	% 94,86			
		Toplam	27.218.798,16.TL	% 100			
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	Ortaklığımızın mevcut sermayesini temsil eden paylarda imtiyaz yoktur.					
		Adı Soyadı	Görevi/Unvanı				
		Sait Erdal METİNER	Y.K. Başkanı				
		Reşat ÇALIŞKAN	Y.K. Başkan Vekili				
		Memet Tayran DEMİR	Y.K. Üyesi				
		Burak YAKIN	Y.K. Üyesi				
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. İstanbul Vilyon Park Merkezi Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Ç.Ş. 34197 34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.İ. Etiler 341 7817 Tic. Sicil No: 568 143515/241		DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 Kat:9 Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL Vergi No:29 0110783 Tic. Sicil No:266440 www.denizyati.com.tr Mersis No: 0829010783000000013					

		Murat ÖZKÖK	Y.K. Üyesi																						
		Erol KOCA	Y.K. Üyesi																						
		Bülent BALKAN	Y.K. Üyesi																						
		Faik CECELİ	Y.K. Üyesi																						
	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların yada ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirketin yönetim hakkına sahip yönetim kurulu üyeleri farklı oy haklarına sahip değildir.																							
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in net satışları 2015, 2016, 2017 yıllarında sırasıyla; 36.016.319 TL, 22.276.825 TL ve 34.139.185 TL olarak gerçekleşmiştir. 2018'in ilk yarısında ise şirketin 26.892.407 TL net satışı vardır. Bununla birlikte, şirketin net dönem konsolide karı veya zararı 2015 yılında 582.381 TL 2016 yılında 266.311 TL 2017 yılında (14.427.879 TL), 2018 yılının ilk yarısında ise (438.472.TL) olmuştur. Şirketin aktif toplamı yılları itibariyle 31.12.2015 - 184.302.321 TL, 31.12.2016 - 231.435.973 TL, 31.12.2017 - 240.817.745 TL, 30.06.2018 - 231.687.325 TL olarak düzenli bir artış gerçekleştirmiştir. Ayrıca, öz kaynakların toplam varlıklara oranı 2015 yılında %49 2016 yılında %39 ve 2017 yılında %31, 30.06.2018 tarihi itibariyle ise % 32 olarak gerçekleşmiştir.																							
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><tr><td>Açıkla ma / Dönem</td><td>30.06.2018</td><td>31.12.2017</td><td>31.12.2016</td><td>31.12.2015</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>94.715.907</td><td>103.077.824</td><td>86.639.814</td><td>75.797.991</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>112.461.200</td><td>110.590.819</td><td>51.168.784</td><td>39.413.297</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>-17.745.293</td><td>-7.512.995</td><td>35.471.030</td><td>36.384.694</td></tr></table>				Açıkla ma / Dönem	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Dönen Varlıklar	94.715.907	103.077.824	86.639.814	75.797.991	Kısa Vadeli Yükümlülükler	112.461.200	110.590.819	51.168.784	39.413.297	Net İşletme Sermayesi	-17.745.293	-7.512.995	35.471.030	36.384.694
Açıkla ma / Dönem	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015																					
Dönen Varlıklar	94.715.907	103.077.824	86.639.814	75.797.991																					
Kısa Vadeli Yükümlülükler	112.461.200	110.590.819	51.168.784	39.413.297																					
Net İşletme Sermayesi	-17.745.293	-7.512.995	35.471.030	36.384.694																					

		30.06.2018 tarihi itibariyle sona eren dönemde 94.715.907.TL dönen varlığı, 112.461.200.TL kısa vadeli yükümlülüğü bulunmaktadır. 30.06.2018 itibariyle işletme sermayesi mevcut yükümlülükleri karşılama yetersizdir. Ek işletme sermayesi ihtiyacı için süregelen gelirlerin yanı sıra faaliyet sonuçlarının iyileştirilmesi amacıyla gelir artırıcı çalışmalar ve gider azaltıcı tasarruf önlemleri alınmaktadır. Yukarıdaki tabloda görülen mali tablo dönemleri itibariyle, Şirket'in planladığı nakdi sermaye artırımını sonrasında kısa vadeli borçlarını ödeyerek net işletme sermayesinin yeterli seviyeye ulaşması sağlanacaktır.
--	--	---

C- SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 100.000.000.TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 27.218.798,16 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle % 100 oranında arttırılarak 54.437.596,32 TL'ye çıkartılacaktır. Bu kapsamda arttırılan 27.218.798,16 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.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 27.218.798,16 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.TL itibari değerinde 27.218.798,16 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. ▪ 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) ▪ 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)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Wzyon Park Merkezi
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:14 Z. No: 326
34197 Sarıcalıevler/İST. Yenibosna Y. No: 042 7817
Tic. Sicil No: 568 141 518 725

GENEL YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398
Vergi No: 271616783 Tic. Sicil No: 275000
www.genel-yatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 275000/10-7559-0013

		▪ 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 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 gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır. Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makro ekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri 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

- 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.
- 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 karı 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.

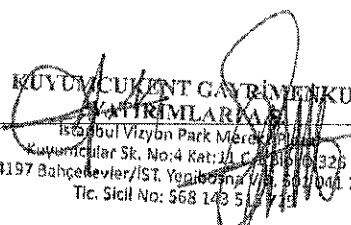
KÜYÜMCÜKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.

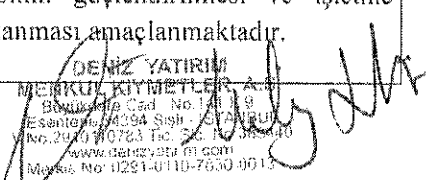
İstanbul Vizyon Park Merkezi
Kuşçesmez Sk. No:4 Kat:11 C/2 Beşiktaş/İST. 34197
Tic. Sicil No: 568 443 715

DEMİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11 K
Etiler/Beşiktaş/İST. 34394
V No: 291110783 Tic. Sic. No: 382448
www.demizyirim.com
Mersis No: 02910011078300015

		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 veya oluşun 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 piyasalarında 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	Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 27.218.798.TL olması tahmin edilmektedir. Halka arzın şirkete maliyetinin 200.000.TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Pay İhraççı Yaklaşık Maliyet Tablosu <table border="1"><tr><td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)</td><td>54.438</td></tr><tr><td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV</td><td>8.574</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu % 0,04</td><td>10.888</td></tr><tr><td>Aracı Kuruluş Ücreti</td><td>99.750</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV)</td><td>1.429</td></tr><tr><td>İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)</td><td>10.000</td></tr><tr><td>Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>14.922</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>200.000</td></tr><tr><td>1 TL Değerli Payların toplamı</td><td>27.218.798</td></tr><tr><td>Pay başına maliyet</td><td>0,0073</td></tr></table>	Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	54.438	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	8.574	Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	10.888	Aracı Kuruluş Ücreti	99.750	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV)	1.429	İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000	Diğer Giderler (Tahmini)	14.922	TOPLAM	200.000	1 TL Değerli Payların toplamı	27.218.798	Pay başına maliyet	0,0073
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	54.438																					
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	8.574																					
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	10.888																					
Aracı Kuruluş Ücreti	99.750																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 38.810 + BSMV)	1.429																					
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000																					
Diğer Giderler (Tahmini)	14.922																					
TOPLAM	200.000																					
1 TL Değerli Payların toplamı	27.218.798																					
Pay başına maliyet	0,0073																					
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket Yönetim Kurulu, 27.218.798,16.TL tutarında nakit sermaye artışı yapılmasına karar vermiştir. Nakit Sermaye Artırımının Gerekçeleri; 1-Banka kredilerinin geri ödemesi, finansal borç tutarının azaltılması, teminat yapısının güçlendirilmesi ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amaçlanmaktadır.																				


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Merkezi
 Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Ç.Ş. B10/326
 34197 Bahçeşehir/İST. Yabancı V.Ş. No: 040 7817
 Tic. Sicil No: 568 143 512


DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:1 Kat:9
 Esentepe/34094 Şişli - İSTANBUL
 V.Ş. No: 24010/0783 Tic. Sicil No: 273644
 www.denizyatirim.com
 Mersis No: 0291011076300013

		2-Şirketin Mali yapısı öz kaynak artışı suretiyle daha sağlıklı hale getirilerek, devam eden ve gelecek yıllarda üstlenilecek yeni projeler açısından banka kredibilitesi daha üst düzeyde oluşturulmaya çalışılacaktır. Elde Edilecek Fonun Hangi Amaçla Kullanılacağı; Şirketimizin sermaye artırımından elde edeceği nakit fonun (20.141.910,64 TL) %74'lük kısmını Banka kredileri geri ödemeleri, (3.538.443,76 TL) %13'lük kısmını Borsa Kule Binası ve (3.538.443,76 TL) %13'lük kısmını Bahariye Eyüp Sultan Projesi için kullanılacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 27.218.798,16 TL olup sermayeye oranı % 100'dür. 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. 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. 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 'da ilan edilecektir. 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. Yeni pay alma haklarının kullanımından ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılamayan pay bulunması durumunda kalan paylar iptal edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin 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 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek	Yoktur.

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Binası
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 34398 Beşiktaş
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna /Tic. Sic. No: 27817
Tic. Sicil No: 568 143 505/112

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 Kat: 9
Etiler Beşiktaş /İST. /Tic. Sic. No: 27817
V. No: 291017293 Tic. Sic. No: 27817
www.denizyatirim.com.tr
KAP Sicil No: 023501107800-0013

			Mali Müşavir Odası	
2015	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan YÜCEER	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:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Seçilmiş Bilanço Kalemleri	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.250.866	953.618	15.320.647	14.220.131
Finansal Yatırımlar	1.055.966	1.465.639	1.105.410	810.823
Ticari Alacaklar	10.243.202	13.015.433	7.913.337	152.248
Diğer Alacaklar	28.897.347	27.975.552	3.213.977	154.932
Stoklar	34.445.206	41.471.218	41.061.219	41.091.553
Peşin Ödenmiş Giderler	17.185.463	17.656.929	16.626.412	18.758.642
Diğer Dönen Varlıklar	637.857	539.435	1.398.812	609.662
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	94.715.907	103.077.824	86.639.814	75.797.991
Duran Varlıklar				
Finansal Yatırımlar	95.709	95.709	95.709	91.262
Ticari Alacaklar	11.717.007	15.049.396	21.039.869	0
Diğer Alacaklar	177.371	120.272	29.567	3.085
Stoklar	67.241.616	65.803.515	72.300.539	53.373.526
Maddi Duran Varlıklar	51.692.502	45.144.926	43.382.408	43.497.192
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	150.713	145.237	143.954	94.758
Peşin Ödenmiş Giderler	5.891.597	11.380.866	7.804.113	11.444.507
Ertelenmiş vergi varlığı	4.903	0	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	136.971.418	137.739.921	144.796.159	108.504.330
TOPLAM VARLIKLAR	231.687.325	240.817.745	231.435.973	184.302.321

KUYUMÇUKUR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Merkez Binası
 Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C. 34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna Y.D. 411 044 7847
 Tic. Sicil No: 568 143 515 725

DEKİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 111 Kat: 9
 Etiler/Beşiktaş/İST. 34398 Şişli/İST. 34398
 V.D. 2910 710 85 Tic. Sic. No: 383440
 www.dekizyirim.com.tr
 Mersis No: 02910 0110 7830 0018

KAYNAKLAR	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	19.290.823	9.150.000	32.084	2.116
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	68.631.265	78.025.510	42.343.072	30.305.120
Ticari Borçlar	1.090.748	2.192.486	839.552	2.503.892
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	82.447	9.333	0	1.091
Diğer Borçlar	2.594.535	712.283	212.318	138.595
Ertelenmiş Gelirler	13.840.141	15.002.807	3.375.737	2.591.359
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	0	79.732	195.240
Kısa Vadeli Karşılıklar	3.098.447	2.546.776	3.819.502	3.496.616
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.832.794	2.951.624	466.787	179.268
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	112.461.200	110.590.819	51.168.784	39.413.297
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	27.444.669	31.820.763	54.744.721	35.993.398
Diğer Borçlar	785.632	787.992	785.632	392.696
Ertelenmiş Gelirler	7.771.098	12.765.553	23.005.634	6.860.190
Uzun Vadeli Karşılıklar	351.728	368.082	324.490	238.719
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.176.981	9.017.495	10.569.377	10.815.332
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	45.530.108	54.759.885	89.429.854	54.300.335
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş Sermaye	27.218.798	27.218.798	27.218.798	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	317.677	317.677	317.677	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	41.581.509	42.655.140	47.546.885	47.564.550
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.370.632	1.370.632	1.308.930	1.216.432
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	3.749.214	18.177.093	14.178.734	13.688.851
Net Dönem Karı/Zararı	(438.472)	(14.427.879)	266.311	582.381
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(103.341)	155.580		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	73.696.017	75.467.041	90.837.335	90.588.689
TOPLAM KAYNAKLAR	231.687.325	240.817.745	231.435.973	184.302.321
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemeleri	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Hasılat	26.892.407	34.139.185	22.276.825	36.016.319
Satışların Maliyeti (-)	(8.735.760)	(24.814.198)	(5.984.765)	(23.807.276)
BRÜT KAR/ZARAR	18.156.647	9.324.987	16.292.060	12.209.043
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.204.545)	(9.814.595)	(7.895.287)	(7.664.454)
Pazarlama Giderleri (-)	(960.716)	(881.444)	(1.736.780)	(343.842)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.404.933	4.744.051	2.245.634	2.439.556
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.510.326)	(3.066.202)	(2.483.708)	(4.222.993)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	9.885.993	306.797	6.421.919	2.417.310
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0	0	0	(49.584)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	0	(27.500)	0	(82.500)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	9.885.993	279.297	6.421.919	2.285.226
DÖNEM KARI/ZARARI	(438.472)	(14.502.299)	266.311	582.381

“Yatırımcı yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 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 açılacak olan davalar Şirket’i olumsuz yönde etkileyebilecektir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Konut sektörü sektör bileşenleri ile birlikte genel ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, ilgili şartlarda meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Dolayısıyla, ülkenin genel ekonomik durumundaki olumsuz gelişmeler gayrimenkul yatırımları için risk oluşturmaktadır. Genel Ekonomik Durumun 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.

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) Konut Fiyatlanmasına İlişkin Risk

Sosyoekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de "konut fiyatları"dır. Bunun temel nedeni ölçülmesi daha zor olan insan ve buna bağlı davranış kalıplarından kaynaklanan unsurların zaman zaman baskın konuma gelmesidir. Ayrıca, özellikle konut projelerinin birbirlerinden konum, büyüklük ve sosyal olanaklar gibi oldukça farklı yapıya sahip olması karşılaştırmayı zorlaştırmakta, dolayısıyla konut fiyatlarının olması gereken değerinin altında veya üstünde belirlenmesine sebep olabilmektedir.

d) Kur Riski

Gayrimenkul sektörü kur riskinden ilk etapta etkilenebilecek girdilere sahiptir. Yatırım sürecinde demir, çimento veya diğer bazı girdiler dövizle dayalı fiyatlar ile maliyet oluştururken, satış sürecinde Türk Lirası üzerinden yapılan satışlar sebebiyle sektörde faaliyet gösteren şirketler kur riski taşımaktadır. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Türkiye demografik yapısı göz önünde bulundurulduğunda sektörün potansiyel içerdiği görülecektir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Pay sahipleri temel olarak iktisadî gelir elde ederler;

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.**
İstanbul Vizyon Park Merkezi
Kuvayimüser Sk. No:4 Kat:11 Çarşı:326
34197 Beşiktaş/İST. Yem.Ösme V.İ.Ö.041/7317
Tic. Sicil No: 568 143 510/29

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLERİ A.Ş.**
Büyükdere Cad. No:11 Kat:1
Etiler/Beşiktaş/İST. Yem.Ösme V.İ.Ö.041/7317
Vergi No:3399110753 Tic. Sic. No:3399110
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910110753000000

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: Sermey 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

Yoktur.

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 Kat:11 C.1 Blok Daire:326 34197 Bahçelievler/ İstanbul
Telefon:	0212 603 32 00 0850 640 04 00
Faks:	0212 603 32 04
İnternet Adresi:	www.kuyas.com.tr

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok Daire:326
34197 Bahçelievler/İst. Yenibosna M.D. 0212 603 32 00
Tic. Sicil No: 568 143 515 725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Güyükdere Cad. No:1 Kat:9
Etiler/Şişli 34394 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 2701110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291001107830001

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkında bilgiler:

Yoktur.

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	56.572.194.-TL	% 60	%20 Öz kaynak %80 Banka Kredisi
Akalın Apartmanı	29.07.2015	11.494.065.-TL	%100	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi
Hatipoğlu Apartmanı	22.07.2015	18.222.471.-TL	%95	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi
Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.	Proje kentsel dönüşüme tabi olduğu için yıkım ruhsatları alınmış olup yıkım işlemleri başlatılmıştır.	10.669.422.-TL	%5	%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 59 ofis, 2 mağaza ve 1 kafeterya bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule isimindeki binadır. 2. Blok olan ve tamamı şirkete ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı % 60 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 etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin %45'i satılmıştır.	İstanbul Kadıköy Fenerbahçe	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi
Hatipoğlu Apartmanı	Konut –Kentsel Dönüşüm	Geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri % 85 oranında yapılmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin %55'i satılmıştır.	İstanbul Kadıköy Tuğlacıbaşı	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi
Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.	Konut –Kentsel dönüşüm	Proje kentsel dönüşüme tabi olduğu için yıkım ruhsatları alınmış olup yıkım işlemleri başlatılmıştır.	İstanbul Eyüp Sultan	%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 başlayan projesi, proje detayları 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 ve Borsa Kule Binası'dır.

2016 yılı içerisinde Türkiye'de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Kuyaş 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.

Şirketimizin gelecekte gerçekleştirmeyi planladığı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm projesi mevcut olup henüz planlama aşamasındadır. 12 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısının 10. maddesinde belirtilen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm ve stratejilerimizin belirlenmesi konusunda alınan karar, sadece hissedarlarımızın gelecekte yapılabilecek çalışmalar konusunda bilgilendirilmesi amacıyla yapılmıştır. 20.03.2014 tarihinde konuya ilişkin KAP'da açıklama yapılmıştır. (<http://www.kap.org.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=346771>)

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

KIYMETLİ KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Meydanı
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:21 C.1/101 D.326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna Y.İ. 0212 441 7817
Tic. Sicil No: 568 143 52 7923

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:4 Kat:9
Etiler Beşiktaş/İST. 34394 Şişli/İST. 0212 220 0000
Tic. Sicil No: 29 011 8783 Tic. Sicil No: 33890
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02910011078300013

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. Şirket ayrıca İstanbul'un önümüzdeki dönemlerde en temel inşaat faaliyetlerinden birisi haline gelecek "Kentsel Dönüşüm" projelerinde de rol almaya başlamıştır.

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.

Net Satışlar – TL	31.12.2015	%	31.12.2016	%	31.12.2017	%	30.06.2018	%
Ürünler	34.697.745	96,34%	21.837.858	98,03%	33.537.393	98,24%	26.668.351	99,17%
Atölye	13.060.791	36,26%	18.039.768	80,98%	13.624.300	39,91%	26.668.351	99,17%
Ofis	21.636.954	60,08%	3.798.090	17,05%	306.949	0,90%		
Borsa Kule					16.833.867	49,31%		
Palmiye					2.772.277	8,12%		
Hizmetler	1.323.885	3,68%	691.290	3,10%	617.292	1,81%	225.286	0,84%
Kira Gelirleri	525.909	1,46%	492.310	2,21%	485.512	1,42%	225.286	0,84%
Diğer Gelirler	797.976	2,22%	198.980	0,89%	131.780	0,39%		
Satıştan İadeler	-5.311	-0,01%	-252.323,00	-1,13%	-15.500	-0,05%	-1.230	0,00%
TOPLAM	36.016.319	100,00%	22.276.825	100,00%	34.139.185	100,00%	26.892.407	100,00%

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 sırrı 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Markalı Proje
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C/1 Beşiktaş
34192 Beşiktaş/İST. Yenibosna V/B 0212 441 7817
Tic. Sicil No: 568 143 518 725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukdere Cad. No:191/9
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398
V.Nü:2010/11783 Tic. Sicil No:26890
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0 110 783 0001 0

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 binası yatırımımız devam etmektedir. Projenin İksa ve hafriyat işleri tamamlanmıştır. Kaba yapı işleri devam etmektedir. Projenin tahmini bitiş süresi 31.12.2019'dur.

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 arsalar ofis, konut, AVM, hastane, yurt binası, üniversite binası vb. karlı gayrimenkul yatırımları yapmak için arsa ve proje geliştirme faaliyetimiz sürekli olarak devam etmektedir.

2018 yılı itibariyle, İstanbul'un gelecek on beş senesini şekillendirmesi beklenen Kentsel Dönüşüm alanında da arsa ve proje geliştirme faaliyetlerimiz devam etmektedir. Eylül 2018 itibariyle 6 adet Kentsel Dönüşüm projemiz bulunmaktadır.

Akalın Apartmanı proje detayları 29.07.2015 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.
(<http://www.kap.org.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=455003>)

Hatipoğlu Apartmanı proje detayları 22.07.2015 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.
(<http://www.kap.org.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=453419>)

Kuyuş Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi 17.11.2016 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.
(<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/568694>)

Eyüp Baharyaka İstanbul proje detayları 26.07.2017 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.
(<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/620173>).

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 küresel ekonomideki payı %15 düzeyinde gerçekleşirken, 2018 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'de GSYİH'nın %7,92'si oranında oluşturmuştur. Bu oran 2017 yılında %8,56, 2016 yılında %8,56, 2015 yılında ise %8,15 seviyelerinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım fırsatlarının etkisiyle yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık göstermektedir. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde %10, gelişmekte olan ülkelerde ise %17 seviyesine erişeceği tahmin edilmektedir.

Bununla birlikte inşaat sektörü istihdam açısından da oldukça önemli bir faaliyet alanıdır. İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında %5,6 düzeyindeyken 2016 sonu itibari ile bu oran

% 7,3'lere yükselmiştir. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile yaz aylarında en yüksek düzeye çıkmaktadır. 2017 Ağustos ayında Türkiye'de istihdam edilen toplam 28 milyon 828 kişinin 2 milyon 279'u inşaat sektörü çalışanlarından oluşmaktadır. Bu sayı toplam istihdamın %7,9'unu oluşturmuştur.

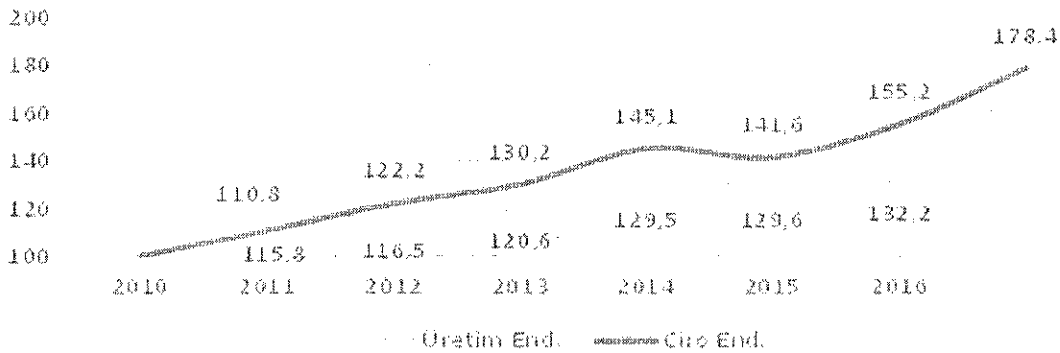
Gelişmekte olan ülkeler arasında bulunması ve buna ek olarak çeşitli dinamiklerin de etkisiyle ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün önümüzdeki yıllarda da büyümeye devam edeceği ve ekonominin önemli faaliyet alanlarından birisi olacağı öngörülmektedir.

Genç nüfus yoğunluğu yüksek olan demografik yapı sektörde talep tarafını güçlü kılan faktörler arasındadır. TÜİK verilerine göre Türkiye'de 0-34 yaş arasında 43.975.262 kişi, 35-54 yaş arasında 21.772.672 kişi, 55-90+ aralığında ise sadece 14.143.530 kişi yaşamaktadır. İş gücünün de ağırlıklı olarak yine bu genç nüfus tarafından sağlanıyor olması ile birlikte gençlerin kendi evinde yaşama motivasyonu yeni konut ihtiyacını artırmaktadır. Ayrıca, konut ihtiyacını artıran en önemli unsurlardan birisi olarak evlilikler göze çarpmaktadır. Ülkemizde her yıl yaklaşık 600 bin evlilik gerçekleşmektedir. TÜİK verilerine göre 2017 yılında 569.459 evlilik gerçekleşmiştir. Evlilik sayıları genç nüfusu Türkiye'ye oranla daha az olan ülkelerde çok daha düşük seviyelerdedir.

Yeni konut talebinin canlı tutan bir diğer unsur ise ülkemizdeki konut stoku yaşının yüksek olmasıdır. Özellikle deprem kuşağında bulunan ülkemizde konut stoku ortalama yaşının gençleştirilmesi gereklidir. Bu sebeple, hükümetin kararlı adımlarıyla kentsel dönüşüm süreci başlatılmış ve bu kapsamda İstanbul başta olmak üzere tüm ülkede çok sayıda proje gerçekleştirilmiştir. Halen devam eden süreçte vatandaşların güvenliğinin yanı sıra gençleşen konut stoku sebebiyle şehirlerin çehreleri de olumlu yönde etkilenmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizde 20 milyon civarında yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %60'ının 20 yaş ve üzerinde bulunduğu, büyük oranda ruhsatsız ve niteliksiz olduğu, mühendislik hizmeti almadan veya kısmen alarak ve yapı denetimi olmadan üretildiği, pek çoğunun güçlendirilmesi gerektiği, yine kayda değer ölçüde yapının yıkılarak yeniden yapılmasının zorunluluk olduğu bilinmektedir. Bu sektör dinamikleri ile sektörün ilerleyen dönemlerde de büyümeye devam etmesi beklenmektedir.

TÜİK verilerine göre 2010-2017 yılları arasında bina inşaatı ciro endeksi incelendiğinde, sektör cirosunun bu zaman dilimi boyunca her yıl %8,6 geliştiği görülmektedir. Bina inşaatı üretim endeksi de 2010-2016 yılları arasında yukarı yönlü hareket etmiştir ve 2010-2016 yılları arasında bina üretimi her yıl ortalama %4,8 artış göstermiştir.

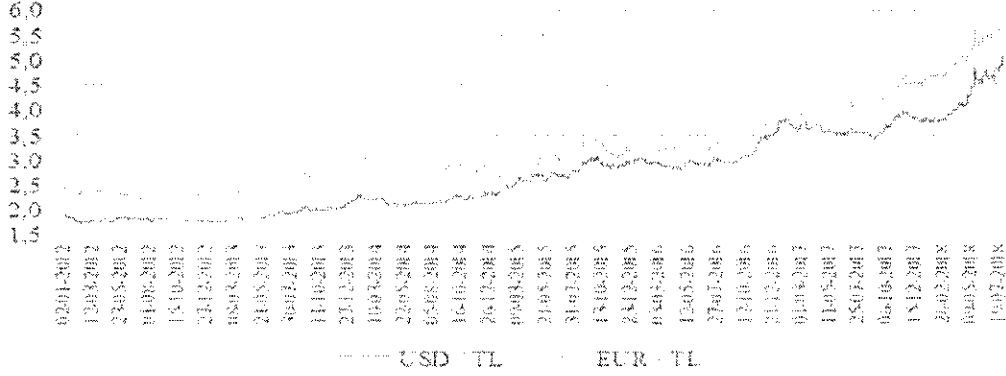
Grafik 1 : İnşaat Sektörü Üretim (2010-2016) ve Ciro Endeksleri (2010-2017)^[2]



^[2] Kaynak: TÜİK

Sektörün büyümesi aynı şekilde sürdürülebilmesi için ekonomik göstergelerde olumlu gelişmeler yaşanması etkili olacaktır. Türk Lirası'nın yabancı para birimlerine karşı değer kazanması, özellikle konut kredi faizlerinin düşmesi gerek üretimin artması gerek talebin canlanması, sektör cirosunun gelişimi için önemli olacaktır.

Grafik 2: ABD\$ / TL ve EUR / TL Ortalama Kurları (1.1.2012-3.08.2018)^[1]



Şirketimizi, gayrimenkul sektörü içerisindeki rakiplerimizden avantajlı duruma getiren bir çok özelliğimiz bulunmaktadır. 550.000 m2 bitirilmiş iş, 3500 adet bitirilmiş iskanı alınmış, satılmış bağımsız bölüm, satış yapılmış müşterilerden oluşan ve yeni projelerimizden de yer alma potansiyeli bulunan 3500 adet müşteri portföyümüz, 550.000 m2 inşaatı tamamlarken kullandığımız ve hiçbir sorun çıkmadan ödemesini tamamladığımız krediler sayesinde muteber Bankalar nezdinde oluşturduğumuz sağlam ilişki ağı ve nakdi ve gayri nakdi kredi kullanabilme gücü, bu inşaat faaliyetlerimiz sırasında tedarikçiler, servis sağlayıcılar, resmi kurum ve kuruluşlar ve sektörde önemli rol oynayan bir çok diğer taraf ile geliştirdiğimiz karşılıklı güvene dayalı sağlam temelli ilişkilerimiz Şirketimize faaliyeti için gerekli tüm iş konularında avantajlı bir pozisyon kazandırmaktadır.

Şirket daha önceki yıllarda yatırımlarını ağırlıklı olarak atölye ve ofislerden oluşan ticari gayrimenkullere yapmıştır. Konut sektöründe henüz yeni faaliyetlerine başlığı için büyük konut projeleri gerçekleştirmemiştir. Bu alanda diğer firmalar ile rekabette zorlanabilir. 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 ihracçının 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	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Gayrimenkul Satımı ve Kira Geliri	36.016.319	22.276.825	34.139.185	26.892.407
Toplam Net Satışlar	34.016.319	22.276.825	34.139.185	26.892.407

Buna göre; 2015, 2016, 2017 yıllarındaki ve 2018 yılı ilk yarısında 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.

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

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, sınai-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, sınai vb. anlaşma bulunmamaktadır.

Ortaklığın faaliyetlerini direk veya doğrudan etkileyen ticari anlaşmalar bulunmaktadır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

"Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası'nın satışı için Borsa İstanbul A.Ş. ile imzalanmış 17.000.000.- TL+ KDV tutarındaki Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi,

İnşaat Ana Yüklenici Sözleşmesi

İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 1541 Ada 1 Parsel 'de "Borsa Kule" ve "Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası"nın yapımı için Sayın İnşaat Tic. Ltd. Şti ile imzalanmış 46.600.000.-TL+KDV tutarında anahtar teslim yüklenici sözleşmesi,

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 sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 6 adet daire tahmini satış geliri 27.000.000.-TL'dir. Bu tutardan 20.000.000.- TL'nin Şirketimizin geliri olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

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 sunulacaktır. Proje tamamlandığında toplam satışı gerçekleştirilecek 20 adet daire tahmini satış geliri 31.800.000.-TL'dir. Bu tutardan 22.600.000.- TL'nin Şirketimizin geliri olarak kaydedilmesi hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir.

hedeflenmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 18 ay olarak belirlenmiştir. Hatipoğlu Apartmanı Göztepe Projesi için 56 kat malikinin 54'ü ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış durumdadır.

Şirket, Eyüp Sultan Bahariye sitesi İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Büyükkartı İnşaat Mimarlık ve Dekorasyon ve Mobilya San. ve Tic. A.Ş. ile 24.07.2017 tarihinde Kuyaş Büyükkartı İnşaat Yatırım A.Ş. tescil ettirerek 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, görüşmeler sonucunda, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden 308'i ile noter huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakat nameler alınmıştır.

Söz konusu inşaat projesi toplam 126.300 m2 inşaat alanında gerçekleştirilmektedir. Proje inşaat süresi inşaat ruhsatının alınmasında itibaren 36 ay olarak belirlenmiştir. Bahariye Sitesi şu anda yıkım aşamasında olup, blokların yıkımlarına başlanmıştır.

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 TUIK ve TCMB verilerinden faydalanılarak hazırlanmıştır.

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

Yoktur.

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.

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.

21.05.2018 tarihi itibarıyla Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. nin ortaklık yapısı aşağıda şekilde güncellenerek ortaklık pay devir işlemleri tamamlanmıştır. 30.06.2018 tarihi itibarıyla mevcut olan pay durumu aşağıdaki gibidir;

Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. %54

Ek Group İnşaat A.Ş. %30

Burker Tekstil İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti. %16

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vişyon Park Merkez
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş / İstanbul
34197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna V. / 34197 7817
Tic. Sicil No: 568 143 511/25

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141
Etiler Beşiktaş / İstanbul
No:29 080783 Tic. Sicil No: 27010
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sicil No: 27010 No:290783

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. 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	3.176,63	Istanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 7 Parsel	45.088.689	Arsa			
Arsa	2010	2.425,00	Istanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 10353 Parsel		Arsa			
Arsa	2010	890	Istanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 10354 Parsel		Arsa			
Arsa	2010	155	Istanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 10355 Parsel		Arsa			
Arsa	2010	871	Istanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 10359 Parsel		Arsa			
Bina*	2011	950,1	Istanbul Vizyon Park Merkez Plaza Istanbul İli Bahçelievler İlçesi 1542 Ada 23 Parsel 326 Nolu Bağımsız Bölüm	5.841.360	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.

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

Yoktur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Istanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11.C Blok D:11.026
34197 Bahçelievler/İST. Yeniböşme V.17/10/141/817
Tic. Sicil No: 568 143 615

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 14 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 294070783
www.denizyatirim.com
Mersis No: 08340010000000000000000000

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

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
Bina / Şirket Merkez Ofisi	İpotek	Anadolubank	Ticari Kredi Finansmanı	08.09.2015	7.500.000 TL
Toplam İpotek Tutarı					7.500.000 TL

Şirket merkez ofisi olarak kullanılan İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok 11.kat No: 326 nolu bağımsız bölümde Anadolubank A.Ş'nin 7.500.000.TL 1.Derece ipoteki bulunmaktadır.

9.4. 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.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No.'su	Sınıflandırılması (Yatırım amacı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü 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	7.788.500	20.01.2016 / 600.001.12.14.0151	Yatırım Amaçlı Değildir.	2.854.030

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat: 11 C / 34197
34197 Bağcılar/İST. Yenibosna M.D. NO: 407817
Tic. Sicil No: 568 143 585 735

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukada Cad. No:16110
Etiler/Beşiktaş/İST. 34394
Vergi No: 291018793 Ticaret Sicil No: 272434
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08330031000000000000

FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	11.306.151	279.297	6.421.919	2.285.226
DÖNEM KÂRI/ZARARI	557.490	(14.502.299)	266.311	582.381

Şirket 2015, 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla; 36.016.319.TL, 22.276.825.TL ve 34.139.185.TL hasılat geliri elde etmiştir. 2018 yılının ilk yarısında ise 26.606.023.TL hasılatı mevcuttur. Aynı dönem içerisinde şirket sırasıyla 12.209.043.TL, 16.692.060.TL, 9.324.987.TL ve 18.090.136.TL brüt kar elde etmiştir. Buna göre Brüt Kar Marjı 2015 yılında %34, 2016 yılında %73 ve 2017 yılında %27 ve 2018 yılının ilk yarısında %68 olmuştur.

10.2. Faaliyet Sonuçları

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

2015 yılında Şirket 36.016.319.TL net satış gerçekleştirmiştir. 2015 yılı Haziran ayında yapılan seçimlerden sonra konut kredisi oranları yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre 2015 yılı Nisan ayı konut kredisi ortalama faiz oranı yıllık bazda %11,49 olarak gerçekleşirken Haziran ayı ortalaması %11,87 olmuştur. Konut kredisi ortalama faiz oranı 2016 Mart ayına kadar yükselişine devam etmiştir. 2016 Mart ayı ortalaması %14,5 olmuştur. Konut kredisi faizlerinin yükselişi satışları olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, Şirket satışları, özellikle 7 Haziran seçimlerinden, 1 Kasım 2015 tarihinde yapılan erken seçime kadar geçen sürede yaşanmış olan birtakım terör eylemlerinden de olumsuz etkilenmiştir.

Şirketin 2016 net satış tutarı 22.276.825 TL olmuştur. 2016 yılında gerçekleşen darbe girişimi satışlar üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Ancak, hükümetin darbe sonrası daralan talebi canlandırmak ve ekonomik hedeflere ulaşmak amacıyla aldığı aksiyonlar sonucu konut kredisi faizleri hızla gerilemiştir. TCMB verilerine göre 2016 yılı Aralık ayında konut kredisi yıllık ortalama faiz oranı %11,42 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hükümetin özellikle gayrimenkul satışlarını hızlandırmak için yaptığı kampanyalar talebin ve dolayısıyla satışların artmasında etkili olmuştur.

2017 yılında Şirket'in satışları 34.139.185TL 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 Doları 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 26.606.023 TL hasılat ile kapatmıştır.

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkezi Kat: 11 Etiler Beşiktaş / İstanbul
34159 Beşiktaş / İST. Yenibosna V.D. No: 11 7817
Tic. Sicil No: 568 144 515 / 25

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Kat: 11, Etiler, Beşiktaş / İstanbul
V.K. No: 2910 / 18793 Tic. Sicil No: 263 145
www.denizyatirim.com.tr
Merkezi No: 0251 0110 7300 0001

Likidite Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cari Oran	Dönen Varlıklar / KV Yabancı Kaynaklar	0,84	0,93	1,69	1,92
Alacak Tahsil süresi	Ortalama Ticari Alacaklar / Net Satışlar	0,43	0,74	0,71	2,96

Mali Yapı Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kaldıraç Oranı	Yabancı Kaynaklar/ Aktif Toplam	0,68	0,79	0,74	0,51
Öz kaynak Varlık Oranı	Öz kaynaklar / Toplam Aktif	0,32	0,21	0,26	0,49
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / Yabancı Kaynaklar	0,47	0,26	0,35	0,97

Verimlilik Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Öz kaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,36	0,45	0,25	0,40
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,11	0,14	0,10	0,20

Karlılık Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktif Karlılık	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,00	-0,06	0,00	0,00
Öz kaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Toplam Öz kaynaklar	0,01	-0,19	0,00	0,01

Hasılat Oranları		01.01.2018-30.06.2018	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Gayrimenkul Satış Gelirleri		26.668.351	33.537.393	21.837.858	34.697.745
Gayrimenkul Kira Gelirleri		225.286	485.512	492.310	525.909
TOPLAM		26.893.637	34.022.905	22.330.168	35.223.654

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

	31.12.2015	31.12.2016	Değişim %	31.12.2017	Değişim %
Net Satışlar TL	36.016.319	22.276.825	61,85%	34.139.185	53,25%
	30.6.2017	30.6.2018	Değişim %		

KEVİNKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vlayon Park Merkezi / Beşiktaş
Kuyunçular Sk. No:4 Kat:11 34394 Beşiktaş/İST.
34197 Bahçelievler/İST. Yabancılar Sicil No:041 7817
Tic. Sicil No: 568 143 142 725

DEMİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:181 Kat:5
34394 Beşiktaş/İST. Sicil No:041 7817
Tic. Sicil No:041 7817
www.demizyatirim.com.tr
Mersis No: 0221 0101 7830 0013

Net Satışlar TL	17.402.223	26.892.407	54,53%		
-----------------	------------	------------	--------	--	--

Şirketin Net Satışları 2015 yılından 2016 yılına geçerken net % 61,85 oranında azalış gösterirken 2017 yılında piyasalarda yavaşlama olmasına rağmen bir önceki yıla oranla % 53,25 artış sağladığı görülmektedir. Net satışlar 2018 yılının ilk yarısında ise bir önceki yılın aynı dönemine oranlar % 54,53 artış sağlamıştır.

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.

Ülke gündeminin oldukça yoğun olduğu bir yıl olan 2015'te biri Haziran diğeri Kasım aylarında olmak üzere iki seçim gerçekleşmiştir. Özellikle Haziran seçimlerinden sonraki belirsizlik Şirket faaliyetlerini etkilemiştir. Ayrıca 2015 yılında ülkenin pek çok yerinde meydana gelen terör eylemlerinin olumsuz etkileriyle karşı karşıya kalınmıştır. Bu gelişmelerin yaşandığı 2015 döneminde ülke ekonomisi %4 büyümüştür.

2016 yılında sınır komşularımızdan Suriye'nin yaşadığı iç savaş ve Irak'taki belirsizliklerin olumsuz etkileri, 2016 yılının Temmuz ayında gerçekleşen darbe girişimi faaliyetleri olumsuz etkilese de hükümetin ekonomiyi ve dolayısıyla ekonominin lokomotif niteliğindeki inşaat ve gayrimenkul sektörlerini canlandırmak amacıyla attığı adımların da katkısıyla Şirket'in satışları bir önceki yıla göre %54 oranında yükselmiştir.

2017 yılı içerisindeki öne çıkan gelişme Cumhurbaşkanlığı Sistemi için Nisan ayında gerçekleştirilen referandum olmuştur. Ekonomi alanında ise TL'nin özellikle Avro ve ABD Doları karşısında değer kaybının hızlandığı gözlenmiştir. Bununla birlikte Mart ayında %11,056 seviyesinde seviyesinde olan yıllık ortalama konut kredisi faizi Aralık ayında yıllık ortalama %13,524 seviyelerine ulaşmıştır.

2018 yılının ilk yarısında ise Cumhurbaşkanlığı seçimi öncesinde ve sonrasında Türk Lirası önemli ölçüde güç kaybetmiş ABD Doları kuru 2018 yılı ilk yarısında ortalama 4,08 TL seviyesinde olurken Avro 4,95 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vatan Park Melekz Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 P.11/11
3419X Bahçelievler/İST. Yenibosna Yöresi Tel: 0212 781 7811
Tic Sicil No: 568 143 515/7259

DEMİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukaya Cad. No:141/9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:29109/0785 Tic. Sic. No:29109/0785
www.demizyatirim.com
Meris No: 0291 0110 7850 0013

10.3. İhraççının Borçluluk Durumu

	30.06.2018
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	112.461.200
Teminatlı	71.729.712
Garantisiz/Teminatsız	40.731.488
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	45.530.108
Teminatlı	27.444.669
Garantisiz/Teminatsız	18.085.439
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	157.991.308
Öz kaynaklar	73.696.017
Çıkarılmış sermaye	27.218.798
Yasal yedekler	1.370.632
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	231.687.325
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	17.418
B. Nakit Benzerleri	2.233.448
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	1.055.966
D. Likidite (A+B+C)	3.306.832
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	19.290.823
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	68.631.265
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	87.922.088
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	91.228.920
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	27.444.669
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	27.444.669
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	118.673.589

İHTİSARCI GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkezi
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:14 34398 Beşiktaş
34197 Bahçeçavırlar/İST. Yemibosna V.D. 141 141 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515 713

DENİZ YATIRIM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 89
Etiler Kat:334 Şişli/İSTANBUL
V.N. 29 141 678 4 141 678 4 141 678 4
www.denizyatirim.com
Merkezi No: 0212 231 231 231 231 231

Kredilerin Teminatı

30.06.2018 tarihi itibarıyla Şirket'in projelerinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde bankalar lehine toplam 274.500.000.TL tutarında ipotek mevcuttur.

Stoklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Stok Cinsi	Kısıtlamanın/Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
DUKKAN	İpotek	ANADOLUBANK	Ticari Kredi Finansmanı	26.09.2014	62.000.000 TL
ARSA	İpotek	HALKBANKASI	Borsakule Projesi ve Ticari Kredi Finansmanı	15.05.2016	100.000.000 TL
OFİS	İpotek	HALKBANKASI	Borsakule Projesi ve Ticari Kredi Finansmanı	29.09.2015	30.000.000 TL
OFİS	İpotek	BANKASYA	Teminat mektubu ve Garantörlük Teminatı	26.09.2014	2.000.000 TL
OFİS	İpotek	TÜRKİYE FİNANS	Hatipoğlu ve Akalın projeleri Finansmanı	17.06.2015	20.000.000 TL
OFİS/KONUT	İpotek	BURGAN BANK	Hatipoğlu ve Akalın projeleri Finansmanı	16.01.2017	30.000.000 TL
DUKKAN	İpotek	YENİBOSNA VERGİ DAİRESİ	Vergi yapılandırması teminat bedeli	26.06.2018	3.000.000 TL
DUKKAN / KONUT	İpotek	KUVEYT TÜRK	Eyüp Bahariye Projesi Finansmanı	24.12.2017	25.000.000 TL
ATÖLYE	İpotek	TEB	Ticari Kredi Finansmanı	04.10.2017	4.500.000 TL
TOPLAM TL İPOTEK TUTARI					274.500.000 TL

İş davaları kapsamında İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiş olan Teminat Mektuplarının toplam tutarı 30.06.2018 tarihi itibarıyla 117.000.TL'dir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

30.06.2018 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 94.715.907.TL dönen varlığı, 112.461.200.TL kısa vadeli yükümlülüğü bulunmaktadır. 30.06.2018 itibarıyla işletme sermayesi mevcut yükümlülükleri karşılamada yetersizdir. Ek işletme sermayesi ihtiyacı için süregelen gelirlerin yanı sıra faaliyet sonuçlarının iyileştirilmesi amacıyla gelir artırıcı çalışmalar ve gider azaltıcı tasarruf önlemleri alınmaktadır.

Yukarıdaki tabloda görülen mali tablo dönemleri itibarıyla, Şirket'in planladığı nakdi sermaye artırımını sonrasında kısa vadeli borçlarını ödeyerek net işletme sermayesinin yeterli seviyeye ulaşması sağlanacaktır.

Dönem	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar (TL)	94.715.907	103.077.824	86.639.814	75.797.991
Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	112.461.200	110.590.819	51.168.784	39.413.297
Net İşletme Sermayesi (TL)	(17.745.293)	(7.512.995)	35.471.030	36.384.694

İHHUMCU KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Mahallesi
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:5 C/5 Blok: 5/28
34197 Çançalievler/İST. Yenibosna İlçe No: 1/1 7817
Tic. Sicil No: 568 148 516 745

DEMİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Gayrimenkul Cad. No: 41 Kat: 5
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İST. 34398
Vergi Sicil No: 291010735 Tic. Sicil No: 293344
www.demizyatirim.com.tr
Muhasebe No: 0291-0110-7834 2013

Şirket 27.218.798,16 TL tutarındaki sermaye artışı ile mevcut banka kredilerinin bir kısmını kapatarak, kısa vadeli yükümlülüklerini azaltmayı ve dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülükleri arasındaki farkı arttırmayı planlamaktadır.

Yukarıdaki tabloda görülen mali tablo dönemleri itibariyle, Şirket'in planladığı nakdi sermaye artırımını sonrasında kısa vadeli borçlarını ödeyerek net işletme sermayesinin yeterli seviyeye ulaşması sağlanacaktır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

İstanbul'da son yıllarda tamamlanan konut projelerinin stok sayısını oldukça artırması, gerek kullanım gerek yatırım amacıyla konut talebi olan kişilerin alternatiflerini artırmış ve tüm projelerin satışlarının istenilen seviyenin altında kalmasına neden olmuştur.

Diğer taraftan, bir süredir döviz kurlarının da Türk Lirası aleyhinde hareket ediyor olması girdi fiyatlarını artırmış ve maliyetleri yükseltici etki yapmıştır.

Son olarak ülkemizin bulunduğu coğrafyada son yıllarda yaşanan jeopolitik gelişmeler, ekonominin geçmişteki kadar hızlı büyümemesine sebep olmaktadır. Tüm bu gelişmeler kira fiyatlarının düşmesi, konut fiyatlarının da kimi lokasyonlarda sabit kalmasına sebep olmuştur.

Bununla birlikte artan konut kredisi faizlerinin de faaliyetleri olumsuz yönde etkileyerek tüketicilerin talebini daralttığı görülmüştür.

Şirketler bu döngüden çıkmak ve sektörü canlandırmak için reklam kampanyalarına ağırlık vermiş olmasına rağmen proje sahibi şirketler açısından rasyonel olmayan boyuttaki indirimli fiyattan satışlar karlılığın düşmesine neden olmuştur.

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.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

KONYUCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Arayön Park Merkez Bina
Köyuncular Sk. No:4 Kat:11 Ç. 4000000000
34197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna/0212 551 41 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515 726

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Esenler 39/244 Şişli/İSTANBUL
V.Nr.291811/253 Tic. Sicil No: 26540
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 0100 783 000 0013

Murat ÖZKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	Istanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 6 ay	35.012.TL	%0,12
Burak YAKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Istanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 6 ay	1.400.000.TL	%5,14
Erol KOCA	Yönetim Kurulu Üyesi	Istanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	2 Yıl / 6 ay	500.000.TL	%1,83
Bülent BALKAN	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Istanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	3 Yıl / 6 ay	-	-
Faik CECELI	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Istanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	1 Yıl / 6 ay	-	-
Mesut ADAN	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Istanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	-	1 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
Sait Erdal METİNER	Metiner Kuyumculuk Kıymetli Maden Sanayi ve Tic. A.Ş. Adapazarı Döviz ve Altın Ticaret A.Ş. Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı
Reşat ÇALIŞKAN	IKDM İnşaat Taahhüt San.Tic.A.Ş. Reşat Çalışkan Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Başkanı
Memet Tayran DEMİR	Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş. Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi
Murat ÖZKÖK	Özteks Tekstil İplik Sanayi ve Tic. A.Ş. Radix İzmir Analiz Laboratuvar Hiz. A.Ş. İstanbul Hediyeelik Eşya San. ve Tic.Ltd.Şti Euronut Gıda San. Tic. A.Ş. İnova Kuyumculuk Hediyeelik Eşya San.Tic.A.Ş. Mira İnşaat ve Turizm San Tic. A.Ş. Femac Otel İşletmeciliği Turizm İnşaat A.Ş. Radix Analiz Laboratuvar Hiz. Tic. A.Ş. Oluş Özel Gıda Analizleri ve Laboratuvar Hizm. Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi
Burak YAKIN	İstinye Balık A.Ş. Nadir Döviz ve Kıymetli Maden Tic. A.Ş. Fun Master Eğlence Elektronik Turizm İnşaat ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Başkanı

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM A.Ş.
İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C1 Blok Kat:11
34127 Bahçelievler/İST. Yenibosna
Tic. Sicil No: 568 143 518 7817

DEMİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Esentepe/34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 2971000723 Tic. Sicil No: 2971000723
www.demizyatirim.com
Sicil No: 029 0110 76 01 00 3

Reşat ÇALIŞKAN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

1970 İstanbul/Bakırköy doğumlu olan Reşat Çalışkan, İstanbul İmam Hatip Lisesi mezunudur. Yabancı dili Arapça olan Reşat Çalışkan'ın uzmanlık alanı kuyumculuktur. İstanbul İl Genel Meclisi Üyeliği yapmış olan Reşat Çalışkan, Kuyumcukent Kooperatifi Yönetim Kurulu Üyeliği ve KİAŞ Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmıştır. Halen, KUYAŞ Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini yürütmektedir.

Aynı zamanda Şirketimiz bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

Memet Tayran DEMİR (Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi)

1950 Siirt doğumlu olan Memet Tayran Demir, Anadolu Üniversitesi Eğitim Fakültesi mezunudur. Yabancı dili Arapça ve uzmanlık alanı Finans olan Memet Tayran Demir Bankacılık alanında görev aldıktan sonra, 2002 yılından beri yaklaşık 15 yıl boyunca kooperatif bünyesinde aktif yönetici olarak görev yapmıştır. Halen Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği görevini yürütmektedir.

Aynı zamanda Şirketimiz bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu üyesidir.

Murat ÖZKÖK (Yönetim Kurulu Üyesi)

28 Şubat 1969 tarihinde İstanbul'da doğmuştur. Liseyi 1982-1986 yılları arasında Özel Çavuşoğlu Lisesinde Fen Bölümünden mezun olarak tamamlamıştır.

İş yaşamına 1986 yılında Kapalıçarşı'da başlamıştır. Abisi Can Özkök ve kardeşi Erdal Serdal Özkök ile aile şirketi olan Emircan Hediyeelik Eşya firmasını kurmuşlardır. 1997 yılında faaliyet alanını perakendeden toptan satışa çevirmişlerdir. Faaliyet alanının değişiminden sonra firma, bilgi birikiminin ve sermayenin doğru yönlendirilmesine paralel olarak hızlı bir çıkış yakalamış ve 1999 yılında İnnova Kuyumculuk markasıyla üretime başlamıştır. Dünyadaki teknolojik gelişmeleri yakından takip eden İnnova Kuyumculuk, 2006 yılında en son üretim teknolojisi olan Elektroform metodunu uygulamaya başlamıştır. Bugün İnnova markasıyla büyük bir pazara sahip olmuştur.

Kuyumculuk dışında Turizm alanında da yatırımları devam etmiştir. 2011 yılında İstanbul'un tarihi yarım adası olan Sultanahmet'te çağın en son gereksinimleriyle donatılan ve özenle inşa edilen 74 odalı İnnova Sultanahmet Otelini kurmuştur. Sırasıyla Başkan Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine devam etmiştir. Radix Analiz olarak 2016 yılında İzmir ve Edirne de şubeler açarak büyümeye devam etmektedir.

Murat Özkök evli ve üç çocuk babasıdır.

Burak YAKIN (Yönetim Kurulu Üyesi)

1973 yılında İstanbul'un Bakırköy ilçesinde doğan Burak Yakın, Ortaokul eğitimini Neslişah Ortaokulunda tamamladıktan sonra, 1985 yılında, Nadir Tütüncünün kurucusu olduğu Nadir Metal Rafineri de, çirak pozisyonunda Kapalıçarşı'da işe başladı.

Alaylı kültürünün inceliklerini bünyesinde biriktirerek öncelikli olarak işin mutfağında ustalaşan Burak Yakın, 1997 yılında faaliyete başlamış olan ve İstanbul Altın Borsasının 076 nolu üyesi ve ISO 9001 belgeli ve Türkiye'nin ilk döviz bürosu olan Nadir Döviz'in yönetim sorumluluğunu almıştır. Halen Nadir Döviz Genel Müdürlüğüne devam etmektedir.

Burak Yakın evli ve dört çocuk babasıdır.

Erol KOCA (Yönetim Kurulu Üyesi)

28.03.1966 İstanbul doğumludur. Vefa Poyraz Lisesinden mezun olan Erol Koca ayrıca İnönü Endüstri Meslek Lisesi Gece Biyokimya Bölümünü en iyi derece ile bitirmiştir.

1985 yılında Kapalıçarşıda Metaş ayarevinde işe başlamıştır. Yaklaşık 7 yıl kadar ayarevi ve çeşitli firmalarda kuyum işi ile uğraşan Erol Koca daha sonra Nadir Metal Rafineri firmasında gümüş sorumlusu olarak 13 yıl görev yapmıştır. Yaklaşık 10 yıldır ise Eti Gümüş A.Ş. ve Yıldız Bakır firması Altın ve Gümüş Sorumlu Müdürlüğü görevini yapmaktadır.

Av. Dr. Bülent BALKAN (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi ve İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Yüksek lisansını Marmara Üniversitesinde Bankacılıkta Temel Etik Yaklaşım adlı tezi ile , doktorasını da yine Marmara Üniversitesinde Türk Bankacılık Sisteminde Kurumsal Yönetimin Krizlerin Çözümüne Etkileri adlı çalışması ile tamamlamıştır.

1987 yılında İktisat Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak başladığı iş yaşamına Genel Müdürlük Krediler Yöneticiliği ve şubelerde yöneticilik görevleri ile devam etti. 1997de denetim ve operasyon sorumluluğunu üstlendiği Mepaş Medya Pazarlama A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 1998-2002 tarihleri arasında Tekstil Bankta yönetim kuruluna bağlı olarak Teftiş Kurulunu yönetti. İş denetim, Bankacılık, Hukuk, Sulistimallerin engellenmesi ve Etik konularında eğitimler vermekte, danışmanlık yapmaktadır. CİCP unvanına sahiptir.

Meslek Etiği Kavramları (Adalet Yayınevi Ankara 2014) adlı kitapta “Bankacılık Etiği” bölümünü yazmıştır. Kamu Görevlileri Etik Kurulu için, “Etik Kültürün Kurumlarda Geliştirilmesinde İş Etiği ve Kamu Etiği İlişkisi” adlı teknik raporu yazmıştır. (2017)

Faik CECELİ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1965 yılında Ankara’da doğdu. 1986 yılında A.Ü S.B.F.nden mezun oldu ve aynı yıl Maliye Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başladı. 1989-1996 yıllarında Maliye Müfettişi, 1996-1997 yıllarında Milli Emlak Genel Müdürlüğünde Daire Başkanı, 1997-2000 yıllarında Maliye Baş Müfettişi, 2000-2003 yıllarında Gelirler Genel Müdürlüğünde Daire Başkanı, 2003-2004 yıllarında Milli Emlak Genel Müdürü, 2004-2007 yıllarında Devlet Malzemesi Ofisi Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkanı, 2008-2014 yıllarında Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Üyesi, 2014-2015 yıllarında Devlet Denetleme Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. 04.05.2015 tarihinde bu görevinden emekli oldu ve halen BDM Bağımsız Denetim A.Ş.nde sorumlu ortak denetçi olarak çalışmaktadır. Ayrıca Ocak 2017 tarihinden itibaren Ankara YMM Odası Bağımsız Denetim Komisyon Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Mesut ADAN (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1974 yılında Ankara’da doğdu. 1998 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. Ankara Barosunda avukatlık stajını tamamladı. 1999 yılında baro kaydını yaptırdı ve 05.01.2000 tarihinden bu yana kurucusu olduğu Adan Hukuk Bürosunda serbest avukat olarak çalışmaktadır.

Ulusal ve uluslararası sigorta şirketlerine hukuki yardım, danışmanlık ve davaların takibi hizmeti sağlanmasına Ulusal ve uluslararası ticaret, inşaat ve enerji şirketlerine sözleşme hazırlık süreci ile hukuki yardım, danışmanlık ve davaların takibi hizmeti sağlanmasına ve Enerji Hukuku Kamulaştırma Hukuku, Kamu İhale Hukuku, Tüketici Hukuku, Fikri ve Sınai Mülkiyet Hukuku alanlarında uyuşmazlık öncesi ve sonrasına yönelik dava ve iş takibi ile hukuki yardım ve danışmanlık hizmetlerinin sunulmasına ilişkin çalışmaları üstlenmiştir.

Bunların yanı sıra Ankara’da sigorta hukukuna ilişkin davalarda sigorta hukukçusu sıfatıyla bilirkişilik yapmıştır. Arabuluculuk Daire Başkanlığı tarafından yapılan yazılı ve sözlü sınavlarda başarılı olarak, Arabuluculuk yapmaya başlamıştır.

KUYUMCULUK KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Yizyon Park Maslak Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:4 Kat:4 Blok:326
34197 Beşiktaş/İST. Telefon: 0212 411 7817
Tic. Sicil No: 563 15 3415 725

GENEL YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Davutpaşa Cad. No:16 Kat:9
Sentez Kurumlar A.Ş. İstanbul
Tic. Sicil No: 27433 Tic. Sicil No: 27433
www.genel-yatirim.com.tr
Akersis No: 0291-43710-7250 4013

Türk Patent ve Marka Kurumu tarafından verilen Patent ve Marka Vekilliği Belgelerine binaen 18.11.2000 tarihinden bu yana patent ve marka vekilliği yapmaktadır. Mesut Adan ileri düzeyde İngilizce bilmektedir.

Salih SAĞINDA (Genel Müdür)

29 Haziran 1973 doğumlu Salih SAĞINDA, orta öğrenimini Tarsus Amerikan Lisesinde, lisans eğitimini 1991-1995 seneleri arasında İTÜ Mimarlık Fakültesi- Mimarlık Bölümünde, yüksek lisans eğitimini de 1995-1998 seneleri arasında aynı fakültenin Şantiye Yönetimi bölümünde tamamlamıştır. 1995 senesinde iş hayatına atılan Salih SAĞINDA'nın 20 yıllık ulusal ve uluslararası mesleki tecrübesi bulunmaktadır. Türkiye, Moldova, Romanya, Rusya ve Libya'da sırasıyla şantiye mimarlığı, şantiye şefliği, proje müdürlüğü, ülke müdürlüğü ve şirket genel müdürlüğü yapmış olan Salih SAĞINDA, 1.000.000 m2 nin üzerinde uluslararası projenin planlama, tasarım ve uygulamasının tüm aşamalarında yer almıştır. Türkiye menşei olup dünya sıralamasında en büyük 200 inşaat firması arasında bulunan çeşitli firmalar bünyesinde genel müdür ve genel koordinatör sıfatları ile bir çok sayıda konut, ofis, AVM, hastane projesinin tasarım, inşaat, gayrimenkul geliştirme, finans ve satış pazarlama faaliyetlerini yönetmiştir.

Salih Sağında 09.12.2014 tarihinden itibaren KUYAŞ Gayrimenkul A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmaya devam etmektedir.

Şükrü ÖZLEYEN (Mali İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı)

05 Ocak 1984 doğumlu Şükrü ÖZLEYEN, lisans eğitimini 2001-2005 seneleri arasında Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünü bitirmiştir. İş hayatına 2005 yılında Hedef Alliance Holdingde muhasebe uzmanı olarak başlamış, 2010 ve 2012 yılları arasında Gülaylar Grup şirketinde Muhasebe şefi olarak çalışmıştır. 15.05.2012 yılında Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 'de Muhasebe Şefi Olarak başlayıp 2013 yılında Mali ve İdari İşler Müdürlüğüne atanmıştır.

Şükrü ÖZLEYEN 26.02.2016 tarihinden itibaren Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür yardımcısı olarak çalışmaya devam etmektedir.

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

Sait Erdal METİNER

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)
S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Hayır	-	-	Hayır

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Yılın Park Merkez
Kuyumcuar Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş/İstanbul
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 7/11 341 7017
Tic. Sicil No: 568 143 515/27

DANİZ YATIRIM MENKUL KUYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11 K:9
Şişli Beşiktaş/İstanbul
V.D. 29/10/2016 0783 7017 20870
www.danizyatirim.com.tr
Mersis No: 029100110783000000

Tasfiye Halinde Rabin Kuyumculuk Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Hayır	-	-	Hayır
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Hayır	-	500.000	Hayır
Tasfiye Halinde Akas Gıda Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Hayır	-	-	Hayır
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Evet	%0,01	7.500.000	Hayır
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	% 0,36	27.218.796	Evet
Metiner Kuyumculuk Kıymetli Maden Sanayi ve Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	% 95	1.000.000	Evet
Adapazarı Döviz ve Altın Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	% 15	500.000	Evet

Reşat ÇALIŞKAN

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 (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Maestro Yapım Tanıtım İletişim Organizasyon Limited Şirketi	Yönetim Kurulu	Ortak	Hayır	Hayır	-	50.000	Hayır
S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kuyumcukent)	Yönetim Kurulu	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	-	-	Hayır
Kuyumcukent İşletme Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Evet	% 0,01	7.500.000	Evet
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	500.000	Hayır
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 0,52	27.218.798	Evet

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vatan Park Merkez Binası
Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:14-C.2.Blok:5/5
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna Y.D. 801/043/817
Tic. Sicil No: 568 143 515 728

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyınlar 229. No:141-9
Esentepe 34194 Şişli-İST. 80500
V. No:29 No:14753 TSK. 151/00500
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08250010000000000000

Tasfiye Halinde YK Kuyumculuk Muevherat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Yönetim Kurulu	Ortak	Hayır	Hayır	-	6.000	Hayır
Cumba Gayrimenkul Danışmanlık Turizm Tekstil Gıda Limited Şirketi	Yönetim Kurulu	Ortak	Hayır	Hayır	-	30.000	Hayır
Strateji İşletme Yönetim ve Danışmanlık TİCARET Limited Şirketi	Yönetim Kurulu	Eski Ortak	Hayır	Hayır	-	50.000	Hayır
İKDM İnşaat Taahhüt Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%10	5.000.000	Evet
Reyat Çalışkan	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 100	25.000	Evet
KUYAŞ Büyükkartı İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	500.000	Hayır

Memet Tayran DEMİR

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 (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kuyumcukent)	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	-	-	Hayır
Tasfiye Halinde Akas Gıda Limited Şirketi	Ortak	Ortak	Hayır	Hayır	-	5.000	Hayır
Kuyumcukent İşletme Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	Hayır	7.500.000	Hayır
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	500.000	Hayır
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	27.218.798	Hayır
Byasre Kuyumculuk Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Ortak	Eski Ortak	Hayır	Hayır	-	500.000	Hayır

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkezi Kat:11
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C1 Blok:3-526
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D.01 044 7817
Tic. Sicil No: 568 143 516 725

DEMİR YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler Beşiktaş/İST. 34398
Tic. Sicil No: 291991 0783 TİCARET
www.demiryatirim.com.tr
Menke No: 071021500000013

Kuyuş Büyükarti İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	500.000	Hayır
--	-------------------	-------------------------	------	-------	---	---------	-------

Murat ÖZKÖK

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 (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Özteks Tekstil İplik Sanayi ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	-	2.000.000	Hayır
Radix İzmir Analiz Laboratuvar Hizmetleri Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 99	100.000	Evet
İstanbul Hediyelik Eşya San. ve Tic.Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu	Ortak	Evet	Evet	% 33	30.000	Evet
Euronut Gıda San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 33	5.000.000	Evet
Innova Kuyumculuk Hediyelik Eşya San ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Ortak	Evet	Evet	% 33	12.500.000	Evet
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 0,12	27.218.798	Evet
Sağ Kimya San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	-	925.000	Hayır
Cme Yapı Turizm San. Tic.Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu	Ortak	Hayır	Hayır	-	3.000.000	Hayır
Mira İnşaat ve Turizm Sanayi Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 20	5.000.000	Evet
Femac Otel İşletmeciliği Turizm İnşaat Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu	Ortak	Hayır	Hayır	Hayır	1.000.000	Hayır
Femac Otel İşletmeciliği Turizm İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 20	40.000.000	Evet

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Mıyın Park Merkez Plaza
Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:11 C.1 Beşiktaş
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D. 6076441827
Tic. Sicil No: 568 143 515 529

DENİZ YATIRIM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler Beşiktaş/İST. 34398
V.D. No:281010283 Tic. Sicil No:281010283
www.denizyatirim.com.tr
Merkezi Tel: 0212 364 00 00

Radix Analiz Laboratuvar Hizmetleri Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 100	400.000	Evet
Oluş Özel Gıda Analizleri ve Laboratuvar Hizmetleri Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu	Ortak	Evet	Evet	% 100	103.000	Evet

Burak YAKIN

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)
İstinye Balık A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	% 67	100.000	Evet
Nadir Döviz ve Kıymetli Maden Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Evet	Hayır	-	15.000.000	Hayır
Fun Master Eğlence Elektronik Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	% 100	500.000	Evet
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 5,14	27.218.798	Evet
Lema Mücevherat Kuyumculuk Saat İthalat ve İhracat Ltd.Şti.	Ortak	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 40	2.500.000	Evet
NMR Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Evet	Evet	% 30	1.000.000	Evet

Erol KOCA

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)
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	% 1,83	27.218.798	Evet

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Wypin Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:10
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna M.D/601 941 1817
Tic. Sicil No: 568 143 515 / 25

DERİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sıyıköy Cad. No:143 Kat:9
Esenler/Şişli/İSTANBUL
Vergi No:2911710783 Tic. Sicil No:27440
Kuruluş Tarihi: 2000
Maddesi: Kurumlar Kanunu (6102)

Bülent BALKAN

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)
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	27.218.798	-

Faik CECELİ

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)
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	27.218.798	-

Mesut ADAN

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)
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	-	27.218.798	-

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:

İzahnamenin 15.6 maddesi dışında 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:

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vilyon Park Mevkii
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 D:11/11/11/11/11
34197 Çuhadlıyevler/İST. Yenibosna Vilyon Park
Tic. Sicil No: 568 143 5/5/725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İST. 34394
Tic. Sicil No: 281810/0783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 080500177000000013

Şirketimizin İstanbul İli Bahçelievler İlçesi 1541 Ada 1 Parselde inşaatı devam eden "Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Taşlar ve Kıymetli Madenler Piyasası Binası" ve "Borsa Kule" binasının inşaatına binaen Bahçelievler Belediyesi Başkanlığı'nca TCK Md 184 ve TCK Md 203 gereği Şirket Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi sıfatıyla Memet Tayran Demir aleyhine suç duyurusunda bulunulmuştur. TCK Md. 184 kapsamında başlatılan kovuşturma 14.10.2015 tarihinde yapılacak duruşmada, yapı ruhsatının çıkması nedeniyle lehimize sonuçlanmıştır. TCK Md. 203 kapsamında başlatılan yargılama süreci beraat kararı ile sona ermiştir. Yönetimde söz sahibi olan kimse/kimseler aleyhinde kesinleşmiş bir mahkeme kararı bulunmamaktadır. Suç duyurusuna konu olan inşaat ruhsatı 13.07.2015 tarihinde alınmıştır. Kamuyu Aydınlatma Platformunda <http://www.kap.gov.tr/bildirim-sorgulari/bildirim-detayi.aspx?id=452132> adresinde ortakların bilgisine sunulmuştur.

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.

KENTÜÇÜKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Metek / 11. Kat
Kuyuluçuklar Sk. No:4 Kat:11 C. 1. D. 11.7.26
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna T. D. 0312 311 7817
Tic. Sicil No: 568 143 915 6

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Yükümlü Cad. No:141 19
Etiler Kat:3334 Şişli/İSTANBUL
V.No:2911110781 Tic. Sicil No: 270 000
www.dekizyatirim.com
Metek No: 0212 311 7817

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

	30.06.2018
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı (TL)	857.110 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 Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı için kıdem tazminatı karşılığı 48.447,68 TL ayrılmıştır.

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 İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Sait Erdal METİNER	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 6 Ay
Reşat ÇALIŞKAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl / 6 Ay
Memet Tayran DEMİR	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	3 Yıl / 6 Ay
Murat ÖZKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	3 Yıl / 6 Ay
Burak YAKIN	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	3 Yıl / 6 Ay
Erol KOCA	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	2 Yıl / 6 Ay
Bülent BALKAN	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	3 Yıl / 6 Ay
Faik CECELİ	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	1 Yıl / 6 Ay
Mesut ADAN	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	1 Yıl / - Ayrılmıştır.
Salih SAĞINDA	Genel Müdür	4 Yıl / - Devam ediyor
Şükrü ÖZLEYEN	Mali ve İdari İşler Müdürü Mali ve İdari İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	7 Yıl / - Devam ediyor

KUYUMSUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Viryon Park Merkez Binası
Kuyumcılar Sk. No:4 Kat:11 C/10
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna/İD. B11/11 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No:141/9
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398
Tic. Sicil No: 275104/00003 Tic. Sicil No: 275104/00003
Tic. Sicil No: 275104/00003

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 çalışmaları 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.

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
Nazan KAYA	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	İleri Düzey Lisansı Türev Araçlar Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı Kredi Derecelendirme Lisansı Gayrimenkul Değerleme 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 285

Faks: (0212) 603 32 04

E-posta: nazankaya@kuyas.com.tr
: info@kuyas.com.tr

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C1 Blok Kat:11
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D.00/111 7817
Tic. Sicil No: 568 143 516

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuyumcular Cad. No:74 C1 Blok 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.N. 291440783 T.C. M. M. M. M. M.
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sicil No: 274 000 000 000 000

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	27.218.798,16	100
			TOPLAM	27.218.798,16	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihracının yönetim hakimiyetine sahip olanların yada 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 akrabahk ilişkileri

Yoktur.

KUTUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Wilson Park Merkez Plaza
Kuyuncuklar Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:10
34197 Bahçeşehir/İST. Yenibosna Tel: 507 011 7817
Tic. Sicil No: 568 143 516 723

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11 Kat:8
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398
Tic. Sicil No: 27490
www.denizyati.com.tr
Merkezi Tel: 0212 363 00 00

İlişkili Taraf İşlemleri	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
İlişkili Taraflardan dönem içi gerçekleştirilen işlemler				

Kira Gelirleri				
Bağlı Ortaklıklardan Kira Gelirleri	2.400,00	4.800,00	1.140,00	0,00
Toplam	2.400,00	4.800,00	1.140,00	0,00

Faiz Gelirleri				
Bağlı Ortaklıklardan Faiz Gelirleri		37.524,00		0,00
Toplam		37.525,00	0,00	0,00

Satışlar				
İlişkili Taraflar ve Ortaklara Satışlar				2.134.742,00
Toplam				2.134.742,00

Hizmet Satımları				
İlişkili Taraflar Hizmet Satımları	21.089,00	169.598,00	500,00	
Toplam	21.089,00	169.598,00	500,00	

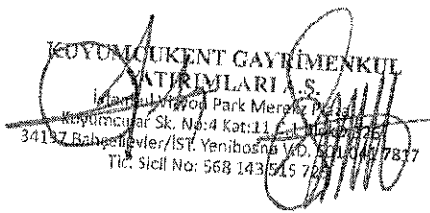
Alımlar				
Hizmet Giderleri				
İlişkili Taraflar Hizmet Giderleri		110.726,00		
Toplam		110.726,00		

Kira Giderleri				
İlişkili Taraflar Kira Giderleri		66.048,00		
Toplam		66.049,00		

Bakım Giderleri				
İlişkili Taraflar Bakım Giderleri		1.140,00		
Toplam		1.141,00		

Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri				
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri		33.567,00		
Toplam		33.568,00		

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


 İSMAIL HAKKI DEMİREL
 İsmail Hakkı Demirel Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Kuyumcuvar Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş/İST. Yenihayat Y.O. 34197
 Tic. Sicil No: 568 143 545 762


 İSMAIL HAKKI DEMİREL
 İsmail Hakkı Demirel Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Kuyumcuvar Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş/İST. Yenihayat Y.O. 34197
 Tic. Sicil No: 568 143 545 762

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in Çıkarılmış Sermayesi 27.218.798,16 TL'dir.

Şirket hisseleri her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 27.218.798 TL nominal değerdedir. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan 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 itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Nominal Değer (TL)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Fiili dolaşımdaki pay sayısı	16.947.418,59	17.234.762,64	18.402.130,58	23.777.213,00
Toplam Sermaye	27.218.798	27.218.798	27.218.798	27.218.798
Fiili dolaşım oranı	62,26%	63,31%	67,60%	87,35%

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

Yoktur.

20.5 İhraççının paylarından kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

20.6. 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.

20.7. 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.

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

Şirket çıkarılmış sermayesi 9.072.932,72.-TL'den 15.10.2015 Sermaye Piyasası Kurulunun vermiş olduğu onay doğrultusunda Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 9.072.932,72 TL'si nakit karşılığı, 9.072.932,72 TL'si iç kaynaklardan olmak üzere 27.218.798,16 TL'ye çıkarılmıştır.

20.9. 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.

20.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla 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 27.218.798,16 TL'den 54.437.596,32 TL'ye yükseltilecek olması kapsamında oluşacak yeni paylar için ek kotasyon başvurusunda bulunulacaktır.

20.11. 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.

20.12. 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.

20.13. 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.)

20.14. 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), en fazla 9 (Dokuz) 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.

KUYUMLUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 T.C. Mers: 0833003417817
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna Vll. 34197
Tic. Sicil No: 568 143 510 000

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Boşnakçe Cad. No: 1 Kat: 3
Etiler/Beşiktaş/İST. T.C. Mers: 0833003417817
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna Vll. 34197
Tic. Sicil No: 568 143 510 000

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

Bağımsız yönetim kurulu yeleri için Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uyulur. Yönetim Kurulu'na destek ve tavsiyede bulunmak amacıyla, SPKn 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.

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

20.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar
Yoktur.

20.17. 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.

20.18. İhraının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

20.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

KEYEMKNT GAYRİMENKL
YATIRIMLARI A.ř.
İstanbul Vikiyen Park Merkez
Kuyumcuilar Sk. No:4 Kat:4 C. Dş. No: 2866
34197 Başeliler/İST. Yenibosna Y. B. 131 7817
Tic. Sicil No: 568 143 525 766

DENİZ YATIRIM
MENKL KIYMETLER A.ř.
Büykdğıradı No:14 Kat:9
Etiler/Beşiky Şişli İşt. B. B.
No:28 064783 Tk. Sicil No: 28544
www.denizyatirim.com.tr
Mmr. No: 02 312 111 76 03 0113

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
01.01.2018 - 30.06.2018	17.08.2018
01.01.2017 - 31.12.2017	06.03.2018
01.01.2016 - 31.12.2016	07.03.2017
01.01.2015 - 31.12.2015	29.02.2016

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
01.01.2018-30.06.2018	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
01.01.2016-31.12.2016	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler	Hasan YÜCEER	Olumlu
01.01.2015-31.12.2015	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler	Hasan YÜCEER	Olumlu

KUYUMOLKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkezi
Kuyumcılar Sk. No:4 Kat:11 Etiler/Beşiktaş/İST.
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna Y.D. 197 196 7917
Tic. Sicil No: 568 143 545 7917

DEMİR YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No:141 Kat:1
Etiler/Beşiktaş/İST. 34197
V.N. 197 196 7917 Tic. Sicil No: 568 143 545 7917
www.demiryatirim.com.tr

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, 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 dağıtımı 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 dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır.

Buna göre Şirket’in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket’çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, 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 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.’

2017 yılı karını 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 dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verilmiştir.

KUYUMCUKENT GASTROENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İzmir Vinyon Park Merkez Bina
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş/İST.
34197 Şişli/İST. Yenibosna Vd. 60704 3417
Tic.Sicil No: 568 143 516 725

DEMİR YATIRIM
MENKUL KAYMAKÇILIK A.Ş.
Etiler Vinyon Park Merkez Bina
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş/İST.
34197 Şişli/İST. Yenibosna Vd. 60704 3417
Tic.Sicil No: 568 143 516 725

2016 yılı karının kullanımına ilişkin olarak 31.03.2017 tarihinde yapılan 2016 yılına ait Genel Kurul'da alınan karar aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin, 01.01.2016-31.12.2016 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;

TFRS uyumlu Mali tablolarda yer alan 2016 yılı karı olan 266.311.-TL'den 61.701,70 TL birinci tertip yasal yedek ayrılmasına, dönem karından 10.230,47 TL nakit kar dağıtımı yapılmasına kalan 194.378,84 TL'nin Olağan Üstü Yedeklerde şirket bünyesinde tutulmasına, ayrıca geçmiş yıl karlarında 1.139.769,53 TL olmak üzere toplamda 1.150.000.-TL nakit kar dağıtımının 31.05.2017 tarihinde yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2015 yılı karının kullanımına ilişkin olarak 30.03.2016 tarihinde yapılan 2015 yılına ait Genel Kurul'da alınan karar aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin, 01.01.2015-31.12.2015 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 ;

TFRS uyumlu Mali tablolarda yer alan 2015 yılı karı olan 582.381.-TL'den 29.119,05 TL Birinci Tertip Yedek Akçe ayrılmasına, kalan 553.261,95 TL'nin Olağanüstü Yedeklerde Şirket bünyesinde tutulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bildirimini üzerine 2014 yılı Mali Tablolarında Olağanüstü Yedekler hesabında bulunan 92.498,18 TL'nin Kanuni Yedekler hesabına aktarılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

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	Yargılama aşaması devam ediyor.
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Murat İşçi	Bakırköy 2. Ağır Ceza Mahkemesi 2018/359	Dolandırıcılık ve Görevin Kötüye Kullanılması	----	Yargılama devam ediyor.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkezi Kat: 11
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna /D/ Şirket 7417
Tic. Sicil No: 568 143 515 547

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat: 3
Etiler Beşiktaş /İST. /T.C. /D/ Şirket 7417
Vergi No: 254 007 311 T.C. /D/ Şirket 7417
Ayrıca denetim tarih: 31.12.2016
Denetim: Deniz Yatırım Kurumları A.Ş.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek 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 27.218.798,16 TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 artırılarak 54.437.596,32 TL'ye çıkartacak olması nedeniyle 27.218.798 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.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	-	27.218.798,16	100	1	27.218.798,16	100
			27.218.798,16		TOPLAM	27.218.798,16	100

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 sonuna kadar teslim edilmeyen paylar Yatırımcıyı Tazmin Merkezi'ne intikal eder. Bunların üzerindeki sınırlı ayni 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sokak Kat:11 Daire:326
Yenibosna/İstanbul T.C. 8141 7817
Tic. Sicil No: 568 195 527 281

MEMKUL KIYMETLER A.Ş.
Tic. Sicil No: 27119
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.Nr: 29 01 00783 T.C. 8141 7817
www.memkul.com.tr
Mersis No: 083400110783000001

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 zamanaşımı 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 en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İşbirliği Vizyon Park Merak
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Ç. 326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna Y. 41 7817
Tic. Sicil No: 568 43 54 23

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Esentepe/Beşiktaş/İSTANBUL
Vergi No:2970110733 Tic. Sicil No:270826
www.dekizyatirim.com.tr
Tic. Sicil No: 270826/270826/270826

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.

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 itibarı 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 itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarı 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.

KUTAYCIKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Kutayci Park Meydanı
Kutayci Park Sk. No:4 Kat:1
34267 Beşiktaş/İST. Yenibosna Y.
Tic. Sicil No: 562 143 51 17

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Göykanlı 244 No:1 Kat:1
Yenibosna Sk. No:4 Kat:1
34267 Beşiktaş/İST. Yenibosna Y.
Tic. Sicil No: 562 143 51 17

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.

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.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun 26.09.2018 tarih ve 26 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, 27.218.798,16 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 27.218.798,16 TL nakit karşılığı, olmak üzere 27.218.798,16 TL'den 54.437.596,32 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 kullandırılmasına,
- 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 kullandırılmasından 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 kullandırılmasına,
- 7- Sermaye artırımını ile ilgili olarak gerekli işlemlerin yapılması için Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Şükrü ÖZLEYEN'in yetkilendirilmesine,

Katılanların Oy birliği ile karar verildi.

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 tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 27.218.798 TL olup mevcut sermayeye oranı %100'dür.

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 ilanından itibaren en geç 10 gün içinde

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 kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'ı 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Yitirion Park Merkez
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 3.1 34197
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna
Tic. Sicil No: 568 143 515/00000000

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cep. No:14 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27093
Mersis No: 08050010000000000000

70

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.'nın 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 kaydileştirme 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.

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 işgünü 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 kullanılamayacaktır.
- c) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

KUYUMCULUK GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Beşiktaş Park Marekz, 34197
Kuyumculuk Sk. No:11 Kat:11 C. Blok:11
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna M.D. 0212 244 781
Tic. Sicil No: 568 143 615

DENİZ YATIRIM
MENKUL KAYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11 Kat: 11
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sicil No: 270900 Tic. Sicil No: 270900
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0826 0001 2000 0001 2000 0001

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 kurallarla 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.ış günüdür. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise; 2(ış 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
SAİT ERDAL METİNER	Yönetim Kurulu Başkanı
REŞAT ÇALIŞKAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
MEMET TAYRAN DEMİR	Yönetim Kurulu Murahhas Üye
MURAT ÖZKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi
BURAK YAKIN	Yönetim Kurulu Üyesi
EROL KOCA	Yönetim Kurulu Üyesi
BÜLENT BALKAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
FAİK CECELİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
SALİH SAĞINDA	Genel Müdür
ŞÜKRÜ ÖZLEYEN	Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yard.
NAZAN KAYA	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
İLHAN ÇAKMAK	Bilgi İşlem Danışmanı
MEHMET YALÇIN	Yeminli Mali Müşavir
MEHMET ALACACI	Hukuk Müşaviri
AYDAN KARAGÖZ	Hukuk Müdürü
UFUK AKIN	Arsa ve Proje Geliştirme Müdürü
MUSTAFA DİNDAROL	Bağlı Ortaklık YK Üyesi

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez
Kuyumcukent, Kat:11, Ç.1, D.11
34197 Bahçelievler/İST. Yönlü: 0212 251 17817
Tic. Sicil No: 568 144 51 751

DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Büyükdere Ç.1, No: 11 K:9
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sicil No: 270703
Mersis No: 08100011000000000000000000

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 olmaları 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Mesnevi Park Merkez Plaza
Kuyumcucağı Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beşiktaş
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna V.D/800 044 7817
Tic. Sicil No: 568 143/515

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141, 9
Kat:9, 34394 Şişli İstanbul
V.Nr:2910/2009 Tic. Sicil No:2910/2009
Tic. Sicil No:0221-010-45 81.001

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuş 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	27.218.798,1 6	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ arasında 08.10.2018 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 27.218.798,16 TL'sından 54.437.596,32 TL'sına çıkartılması esnasında yeni pay alma hakkını kullanacak pay sahiplerinin bu haklarını kullanımına aracılık ve yeni pay alma hakkı kullanım süresinin tamamlanmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışına aracılık edilmesi hizmetlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektedir.

Buna göre Yeni Pay alım Hakları kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar bu sürenin sonrasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Birincil Piyasasında aracı kurum tarafından 2 iş günü süreyle gerçekleştirilecektir. Aracı kuruluş, sermaye artırımını aracılık hizmetini "En İyi Gayret" yoluyla vermeyi taahhüt etmektedir. Başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Yoktur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vefik Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C-5 Blok:10
34197 Şişli/İST. Yenibosna V.D. 901 141 1517
Tic. Sicil No: 968 143 515 725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sarıyer Etiler Cad. No:14 Kat:9
Etiler/Şişli/İST. 34398
Vergi No:291610783
Mersis No:08100010100000000000

DENEZ YATIRIM
MENKUL KIYASITLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:4
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 291017/83 Pafta No: 1/1-1
www.denez.com.tr
Akersis Acıbadem Plaza Kat: 11/11

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):

Açıklama	Tutar
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	54.438
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	8.574
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	10.888
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	99.750
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 + BSMV)	1.429
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000
Diğer Giderler(Tahmini)	14.922
TOPLAM	200.000
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	27.218.798,16
Pay Başına Maliyet	0,0073

Tahmini toplam maliyet 200.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 27.218.798 TL'dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL'lik nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0073 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	27.218.798
Tahmini toplam maliyet	200.000
Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi	27.018.798

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Zeytinlik Parkı Merkezi
Kuyumculuk Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok:226
34197 Beşiktaş/İST. Yenibosna YD. 501 044 7817
Tic. Sicil No: 568 143 515 71

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11 K:8
Etiler/Beşiktaş/İST. 34394
Tic. Sicil No: 291010283
Tic. Sicil No: 291010283

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

Şirket'in 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 27.218.798,16 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak suretiyle 27.218.798,16 TL artırılarak 54.437.596,32 TL'ye çıkarılacaktır.

Aşağıda (i) maddesinde yer alan açıklamalar saklı kalmak kaydıyla bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 27.218.798,16 TL nominal değerli pay karşılığı en az 27.218.798,16 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 200.000 TL olması gereken masraflar düşüldükten sonra 27.018.798,16 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

Yapılacak sermaye artırımını sonucunda elde edilecek kaynak aşağıdaki şekilde kullanılacaktır.

Şirketimizin sermaye artırımından elde edeceği nakit fonun (20.141.910,64 TL) %74'lük kısmını Banka kredileri geri ödemeleri, (3.538.443,76 TL) %13'lük kısmını Borsa Kule Binası ve (3.538.443,76 TL) %13'lük kısmını Bahariye Eyüp Sultan Projesi için kullanılacaktır.

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	20.141.910,64 TL (%74)
Borsa Kule Binası	A sınıfı ofis binası	Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası tamamlandı. Borsa Kule tamamlanma oranı % 60'dır.	İstanbul Bahçelievler Yenibosna	3.538.443,76 TL (%13)
Bahariye Eyüp Sultan Projesi	Konut – Kentsel Dönüşüm	Kat Malikleri ile noter sözleşmeleri yasal çoğunluğu imzalanmış olup, proje tasarım ve kentsel dönüşüm süreci çalışmaları başlamıştır.	İstanbul Eyüp Sultan	3.538.443,76 TL (%13)

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Eyüp Sultan Merkez Plaza
Kıymetli Madenler St. No: 11 C.1.1 Blok: 200
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 501 000 000
Tic. Sic. No: 568 143 515 725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Boşnaklar Cad. No: 141 K.1
Esenyurt 34394 Şişli/İSTANBUL
Vergi No: 2810110783 Tic. Sic. No: 289440
www.denizyati.com.tr
Mersis: 08120012894400000000000000

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 30.06.2018	Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	73.696.017	73.696.017
Nakit Sermaye Artışı		27.218.798
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı		0
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		200.000
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	73.696.017	100.714.815,1361
Çıkarılmış Sermaye	27.218.798	54.437.596

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,70754 TL	1,85010 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	-0,85744 TL % -31,67

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 30.06.2018	Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	73.696.017,000	73.696.017,000
Nakit Sermaye Artışı		27.218.798,160
Emisyon Primi		2.449.691,834
Sermaye Artırım Masrafları		200.000,024
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	73.696.017,000	103.164.506,970
Çıkarılmış Sermaye	27.218.798,160	54.437.596,320

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,70754 TL	1,89510 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	-0,81244 TL % -30,01
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		-0,80510 TL % 73,86

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

KUYUMCI KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Binası
Kuyumcu Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:107
34117 Bahçelievler/İST. Yenibosna Y.D. 69
Tic. Sicil No: 568 143 515 725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Göynüktepe Cad. No: 41 Kat: 9
Etiler Beşiktaş/İST. 34398
Tic. Sicil No: 271763
Mersis: 34020120000000000001

DENİZ YATIRIM MENKUL KURUMLER A.S.
Deniz Yatırım Menkul Kurumlar A.Ş.
Sicil No: 274906
Yatırımcıların Bilgi İçin
www.denizyatirim.com.tr
Mecidiyeköy - Beşiktaş / İstanbul

i. Tam Mükellef, Dar Mükellef Ayrımı

Gerçek Kişiler 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 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 verilmez. 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 Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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 Kişi

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 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vatan Park Merkezi
Kuşçumühür Sk. No:4 Kat:14 Etiler Beşiktaş
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 0212 281 7817
Tic. Sicil No: 568 146 519 000

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Vatan Park No:14 Kat:15
Etiler Beşiktaş/İST. 34197
V.N. 281 01 7832 Pbx. 15 3360
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08070010000000000000

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.fikrasının (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 Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler :

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

GVK' nın 86.maddesinin 1.fikrasının (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 tarifesi'nin 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.fikrasının (b) bendine göre karın sermayeye ilave edilmesi kar dağıtımı 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.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler :

GVK' nın 94. Maddesinin 6. Fikrasının (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.

KUVEVİCÜKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Piyade Park Merkez Blok
Kuyumcılar Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:10
34197 Sahrançılar/İST. Yenibosna V.DT 601 0000
Tic. Sicil No: 568 143 515 /225

GENEL YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:11 Kat:11
Etiler/Beşiktaş/İST. 34398
No:210 10753 T.C. MERSİS
www.genel-yatirim.com.tr
Mersis No: 34398107530000000000

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 Tutanaqları,
- h. Genel Kurul İç Yönergesi
- i. Kar Dağıtım Politikası
- j. Değerleme Raporları

2)İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

3)

Finansal Tablo Dönemi	İlan Tarihi (KAP)
01.01.2018 - 30.06.2018	17.08.2018
01.01.2017 - 31.12.2017	06.03.2018
01.01.2016 - 31.12.2016	07.03.2017
01.01.2015 - 31.12.2015	29.02.2016

33. EKLER

Ek 1-Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok:326
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 081 751 7512
Tic. Sicil No: 568 143 515 725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:5
Etiler Beşiktaş/İST. 34398
V.D. 200 10 10 23 T.C. 0212 231 10 00
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08030010000000000000000000