

06/12/2018.

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 06.12/2018 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.

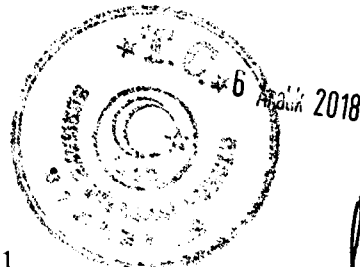
Bu izahname, ortaklığımızın www.kuyas.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.denizyatirim.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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 ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının ön görülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

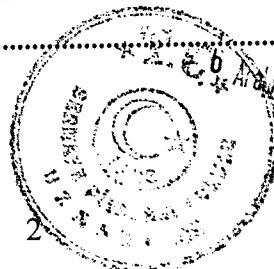
KUYUMCUKEN GAYRİMENKUL
FATİRLARA.Ş.
 İstanbul Vizyon Park Menkul Plaza
 Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C/10 P:3363
 34197 Bahçelievler / İSTANBUL
 Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 26681 / 3515725



DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sislihanlar Cadd. No 141 Kat:3
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli/İSTANBUL
Vergi No: 27.091.07823 Tic. Sic. No: 338440
E-posta denizyatirim@denizyatirim.com.tr
Mersis No: 08.91.01.050.000.0013

1.	İZAHNAMESİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEENEN KİŞİLER.....	4
2.	ÖZET	6
3.	BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	15
4.	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	16
5.	RİSK FAKTÖRLERİ.....	18
6.	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	22
7.	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	25
8.	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	31
9.	MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	31
10.	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	33
11.	İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	41
12.	EĞİLİM BİLGİLERİ.....	41
13.	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	42
14.	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	42
15.	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	54
16.	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	54
17.	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	57
18.	ANA PAY SAHİPLERİ	58
19.	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	59
20.	DİĞER BİLGİLER	62
21.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	65
22.	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 65	
23.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	69
24.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	76
25.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	84
26.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	84
27.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	85
28.	SULANMA ETKİSİ	89
29.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	90
30.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	91
31.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	94
32.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	95
33.	EKLER	95

KATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Çarşıbaşı / Beşiktaş / İstanbul / 34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna / D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725

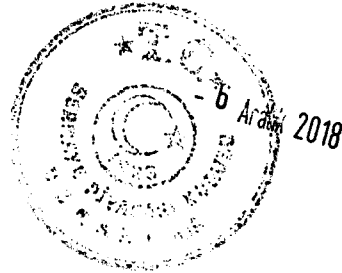


2018

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Etiler 34.94 Cad. No 1411/9
Etiler 34.94 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
No 231 10742 Tic. Sic. No 304440
www.denizyatiirim.com
Mersis: TR 0291 0110 1650 0012

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 A.Ş.
 İstanbul Vatan Park Merkez Binası
 Kuyumcuar Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:125
 34397 Bahçelievler / İSTANBUL
 Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No:268914/515725

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 268944
 Mersis No: 0831001078000013

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

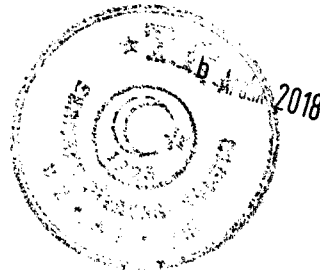
Yoktur.

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 Vizyon Park Merkez Ofisi Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.1 34398 028 34397 Bahçelievler / İSTANBUL Yenibosna / D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 266 435 5725 Memet Tayran DEMİR Yönetim Kurulu Üyesi 04/12/2018 Sait Erdal METİNER Yönetim Kurulu Başkanı 04/12/2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Etiler Akmerkezi Cad. No:141 Kat:9 Etiler Beşiktaş / İSTANBUL V.No: 29110 / 0763 Tic. Sic. No: 263440 Mersis No: 0291-01101630-0013 Nurullah ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı 04/12/2018 Enver Erdem Genel Müdür Yardımcısı 04/12/2018	İZAHNAMENİN TAMAMI



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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM ve YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi Hasan YÜCEER	31.12.2015, 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



- 6 Aralık 2018

KUYUNCUK KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Yizyon Park Merkez Plaza
Kuyuncular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Beşiktaş/İSTANBUL
Bağcılar V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 551143615728

DEİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler Beşiktaş/İSTANBUL
V.D. No:28490783 Tic.Sic.No:225446
WWW.DEIZYATIRIMMENKULDEGERLER.COM
Mersis No:080401000000000000013

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 kiralıdır. 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 arttırmıştır. Bunun dışında TL’nin değer kaybı tüketici kararlarını da etkileyebilmekte dolayısıyla kullanım veya yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını 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 Merkez Plaza

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C-1 Blok:1101-1102

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.İ. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 509148/16725

- b Aralık 2018

6

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C-1 Blok:1101-1102

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.İ. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 509148/16725

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 Beşiktaş Park Merkezi Plazası

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C/10Blok:332

34197 Beşiktaş / İstanbul

Yeni Bosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 268143515725

6 Aralık 2018

7

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:144/9
Etiler Kat:34394 Şişli / İstanbul
No:341040722 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291000177783800013

		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 (697.393.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	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

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

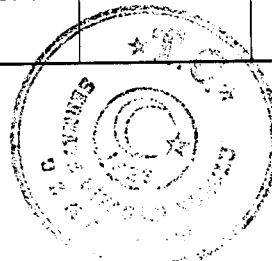
İstanbul Vatan Park Merkez Binası

Kuyumcular Sokak No:4 Kat:11 Çarşı

3349 Bahçeşehir / İSTANBUL

Yer: Bosna V.D. 601 041 7817 Tic. Sic. No: 266143515725

- 6 Aralık 2018



DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Cad. No:141
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 266143515725
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0231001075000001

		▪ Bedelsiz Pay Edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn. madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) ▪ Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507) ▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn. madde 29, 30; TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) ▪ Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 407, 409, 417) ▪ Oy Hakkı (SPKn. madde 30; TTK madde 432, 433, 434, 435, 436) ▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde 14 ve TTK madde 437, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, II-14.1) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 437; SPKn. madde 20/2, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn. madde 18,20) ▪ Azınlık Hakları (TTK madde 411,412,420, 439, SPKn. madde 27) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn. madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esasla ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.1) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn. madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği, II-27.2)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirketin payları BİST Ana Pazarda işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya 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 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 gelirden indirildikten

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Yapı Kredi Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C/1 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274977 Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı
Tic. Sic. No: 274977 Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 274977 Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı

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.

		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. - 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: <u>Kar Payı Gelirleri</u> : Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilirler. Kar oluşmaması veyahut oluşan karın genel kurulda dağıtılmamasına karar verilmesi durumunda kar payı alamama riski vardır. <u>Sermaye Kazancı</u>: 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 KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. İstanbul Vezirhan Park Menfiyolu										
	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><tr><td>Kurul Ücreti (Payların ihraç 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></table>	Kurul Ücreti (Payların ihraç 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
Kurul Ücreti (Payların ihraç 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										

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Menkul Değerler
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 34398 Beşiktaş
34197 Beşiktaş / İstanbul
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 438143505725

- 6 Aralık 2018
12

DEMİR YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Tic.Sic.No: 27294 Şişli - İstanbul
Tic.No: 261007871 Tic.No: 2688410
www.demiryatirim.com.tr
Mersis No: 02010000783500078

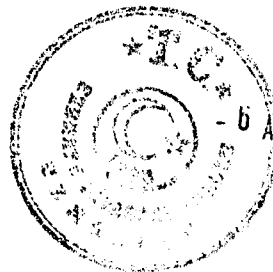
		İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000
		Diğer Giderler (Tahmini)	14.922
		TOPLAM	200.000
		1 TL Değerli Payların toplamı	27.218.798
		Pay başına maliyet	0,0073
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket Yönetim Kurulu, 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. 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 kaydileştirme 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 kişilerden 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 Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almama durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 100 oranında kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı -0,8574 TL ve yüzdesi %-31,37 dir. Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı -0,8124 TL ve yüzdesi %-30,01 yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,8051 TL ve yüzdesi ise %73,86'dır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması ve tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon vb. taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Beşiktaş Park Merkez
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C.10000000000
41597 Bahçelievler İSTANBUL
Yeni Bosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 26814315725



DENİZ YATIRIM
MENKUL KAYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No:151 Kat:5
Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No:26814315725
Tic.Sic.No:26814315725
Tic.Sic.No:26814315725

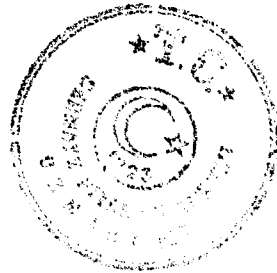
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
2018/06	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Hasan KOCA	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul
2017	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan YÜCEER	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – İstanbul Yeminli Mali Müşavir Odası	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler
2016	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan YÜCEER	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – İstanbul Yeminli Mali Müşavir Odası	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler
2015	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan YÜCEER	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – İstanbul Yeminli Mali Müşavir Odası	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler

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

Yoktur.



- 6 Aralık 2018

KUYUMCI KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez
Kuyumcuar Sk. No:4 Kat:11 C.11 D.325
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 27814815725

DEKİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Etiler Cad. No:14 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.D. No: 278140723 Tic.Sic.No: 278140723
www.dekiz.com.tr
Merkezi No: 0212 440 72 00 13

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Secilmiş Bilanço Kalemleri	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	30.06.2018	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

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 Kalemleri	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
Finansman Gelirleri	18.539.230	25.380.289	19.116.336	11.948.102
Finansman Giderleri (-)	(30.035.642)	(40.490.830)	(25.433.751)	(13.494.298)
SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(1.610.419)	(14.831.244)	104.504	739.030
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri /Geliri	913.026	328.945	161.807	(156.649)
Dönem Vergi Gideri Geliri		-	(79.732)	(428.025)
Ertelenmiş Vergi Gideri Geliri	913.026	328.945	241.539	271.376
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(697.393)	(14.502.299)	266.311	582.381
DÖNEM KARI/ZARARI	(697.393)	(14.502.299)	266.311	582.381
Dönem Karı / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(258.921)	(74.420)		
Ana Ortaklık payları	(438.472)	(14.427.879)	266.311	582.381
Hisse Başına Kazanç (Zarar)	(00161)	(0,5300)	0,0098	0,0214

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

KUYUMUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Kuyumukent Vinyon Park Merkez Kat: 11
Kuyumukent Sk. No:4 Kat:11 Etiler Beğ. 34197
Bağcılar / İSTANBUL
Yeni Bosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 266143515725



6 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

f) Karlılığının Sürekliliği

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

g) Piyasa Riski

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
Saklıbul Meydan Park Merkez Plaza
Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:11 C. Bld. No: 336
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 26674515725

Arakun 2010

DENIZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Cad. No:231/6
Beşiktaş / 34394 Şişli - İstanbul
Yük. Sic. No: 07836 Sic. Sic. No: 28540
www.denizya.com.tr
Mersis No: 0221-01810000000000000000

e) İnşaat Sektöründe Meydana Gelebilecek Daralma Ve/Veya Duraklamalar

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

f) Mevsimsellik

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

g) Müşteri İlgisi ve Piyasa Talebi

Gayrimenkul sektörü oldukça hızlı değişme potansiyeline sahip dinamikler barındırmaktadır. Bu dinamikler potansiyel gayrimenkul alıcılarının tercihleri üzerinde etkili olmaktadır. Bu bağlamda Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerine olacak müşterilerin ilgisini veya piyasadaki talebi doğru değerlendiremeyebilir. Böyle bir durum, Şirketin mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir

h) İnşaat Malzemeleri ve Proje Teknik Özellikleri

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

1) Alt Yüklenciler

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

i) İş Sağlığı ve Güvenliği

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

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

j) Sınırlı İnsan Kaynağı

Genel olarak Türkiye inşaat sektöründe ve Şirketin özelinde, yetişmiş eleman ve diğer profesyonllerin sınırlı sayıda olması, bu kişilerin Şirket bünyesinde ayrılmaları ve yerlerine aynı sayıda ve/veya benzer vasıfları taşıyan diğer personel istihdam edilememesi Şirketin mevcut projelerinin tamamlanmasını

geciktirebilir, maliyet artışlarına neden olabilir ve potansiyel projelerin alınmasını engelleyebilir. Böyle bir durum; Şirket faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir.

k) Deprem ve Doğal Afetler

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

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Pay sahipleri temel olarak iktisadî gelir elde ederler;

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

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

5.4 Diğer Riskler

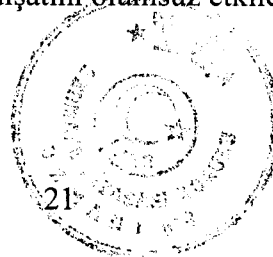
a) Dava Riski

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

b) Likidite Riski

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Kültür Park Merkezi
Kuşçumuhar Sk. No:4 Kat:11 34398 Beşiktaş
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 368145/5725



21 Ağu 2018 DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Cad. No:11 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No:25107020000000000000
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02210101000000000000

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 C1 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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkında bilgiler:

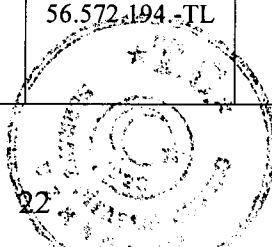
Yoktur.

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok Daire:326
34197 Bahçelievler / İstanbul
Yenibosna V.D. 601 041 7817 Tic. Sic. No: 568143 / 515725



22 Aralık 2014
Mersis No: 0221 000 7817 0001 515725 0001

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 ismindeki 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Vezirhan Park Merkez Plaza

Kuyumcu Kar. No:4 Kat:11 C.1 Blok:10.665

34 97 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna Y.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 55015515725



- ü Aralık 2018

DEKİZ YATIRIM

KIYMETLİ MADENLER A.Ş.

İstanbul Vezirhan Park Merkez Plaza

Kuyumcu Kar. No:4 Kat:11 C.1 Blok:10.665

34 97 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna Y.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 55015515725

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

KUYUMCU KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez B22
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C. Beşiktaş/İSTANBUL
44197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yeniöğsna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 283449515725



10 Aralık 2018

GENZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:41 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 283449515725
www.genzy.com.tr
Mersis No: 0281-000-76500003

Şirket'in kurucu ortaklık yapısının çoğunluğunu kuyumcu sektöründen yatırımcılar oluşturmaktadır. Bu sebeple Şirket'in bugüne kadarki faaliyetleri ağırlıklı olarak kuyum sektörünün alt yapısını iyileştirmek, geliştirmek ve insan sağlığı ile barışık toplu üretim alanları oluşturmak yönünde olmuştur. Şirketin bugüne kadar ki üretimleri kuyum sektörünün yapılanması için imal edilmiş gayrimenkullerden (Atölye ve Ofis) oluşmaktadır.

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

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

Örneğin, Şirketimizin elinde bulunan rezerv arazileri, otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı, konut, hastane gibi yüksek rant sağlayacak inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve en kârlı biçimde değerlendirmeyi hedeflemektedir. Nitekim 2015 senesi itibariyle rezerv arazilerimizin birisi üzerinde hem kuyumculuk sektörüne hitap edecek "Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Borsası Binası" inşaatı başlamış durumdadır, hem de bu proje dahilindeki diğer blokta tüm iş dünyasının A sınıfı ofis ihtiyacını karşılayabilecek bir ofis binasıyla yatırımımız devam etmektedir. 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>)

Kuyumcukent 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>).

Ayrıca sektörün içinde bulunduğu durum, ekonomik şartlar, kentsel dönüşüm kanunundaki yönetmeliklerin değişmesi ve artan maliyetlerin değerlendirilmesi sonucu şirketimizin İyison Çimen Feneryolu Projesi, Demet Caddesbostan Projesi ve Küçükçekmece Çınar Sitesi projeleri askıya alınmıştır.

- 6 Aralık 2018

İnşaat sektörünün en önemli faaliyet alanlarından olan gayrimenkul sektörü ülke ekonomisine yaptığı katkı ile son yıllardaki ekonomik büyümenin temel alanlarından birisi konumundadır. 2017

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ
YATIRIMCI İZİN VE KONTROL BÜYÜK MÜHÜRÜ
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 Ç. B. 34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 001 041 7817 Tic.Sic.No: 26914351725

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ
YATIRIMCI İZİN VE KONTROL BÜYÜK MÜHÜRÜ
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 Ç. B. 34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 001 041 7817 Tic.Sic.No: 26914351725

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.

Son iki yıldaki kredi faizlerindeki artışın, konut ve ofis satışlarına olumsuz yansıdığı görülmektedir. İnşaat maliyetlerinin ve arsa değerlerinin artması alt segmentte konut üretimini zorlaştırdığından fiyatların satılabilir seviyelerde seyretmedi görülmektedir.

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.

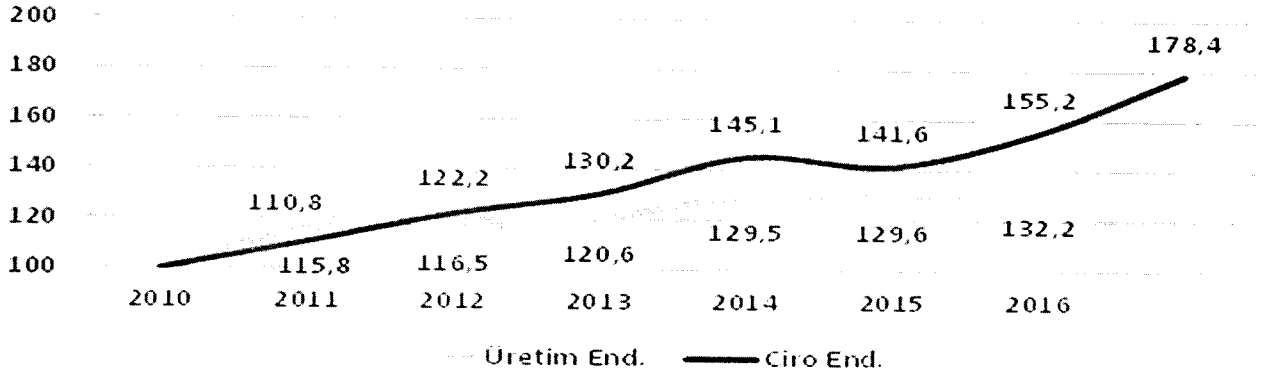
Genç nüfus yoğunluğu yüksek olan demografik yapı sektörde talep tarafını güçlü kılan faktörler arasındadır. TÜİK verilerine göre Türkiye’de 0-34 yaş arasında 43.975.262 kişi, 35-54 yaş arasında 21.772.672 kişi, 55-90+ aralığında ise sadece 14.143.530 kişi yaşamaktadır. İş gücünün de ağırlıklı olarak 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

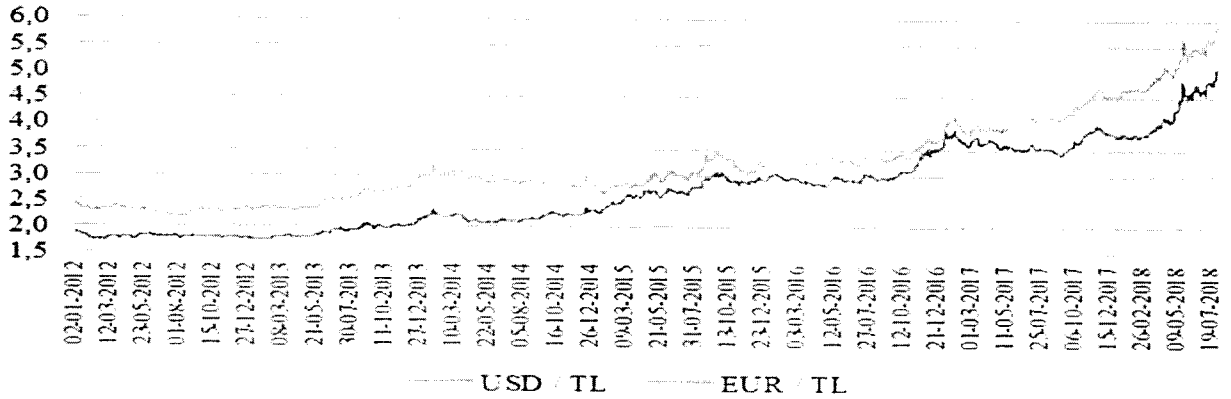
de 2010-2016 yılları arasında yukarı yönlü hareket etmiştir ve 2010-2016 yılları arasında bina üretimi her yıl ortalama %4,8 artış göstermiştir.

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



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)^[3]



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

^[2] Kaynak: TÜİK

^[3] Kaynak: TCMB EVDS Kodu: "P" BİRLİKTE SAĞLANAN TL / EUR KURU
34197 Balcıbeyler/İstanbul
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 27455725
Tic. Sic. No: 27455725

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 ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

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

Kaynak Bazında Gelirler	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Gayrimenkul Satımı ve Kira Geliri	26.892.407	34.139.185	22.276.825	36.016.319
Toplam Net Satışlar	26.892.407	34.139.185	22.276.825	34.016.319

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,

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası
Kat: 11, C Blok, D 825
197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.C. : 601 041 7817 Tic.Sic.No: 26944515725



- 6 Aralık 2018

İNŞAAT YATIRIM
MENKUL KİMYETLİLER A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası
Kat: 11, C Blok, D 825
197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.C. : 601 041 7817 Tic.Sic.No: 26944515725

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 22.260.000.- TL'nin Şirketimizin geliri olarak kaydedilmesi 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 muvafakatnameler 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.

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.**
Nispetiye Park Merkezi
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 D.1 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yeni Nesli M.D.: 601 041 7817 Tic. Sic.No: 336143/15725



- 0 Aralık 2018

DEMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Park Merkezi
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 D.1 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yeni Nesli M.D.: 601 041 7817 Tic. Sic.No: 336143/15725

*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.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 ipoteği 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 amaçlı 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
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C-1 Blok 326
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 288148/15725



- 0 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Deniz Cad. No:15 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No:270944 Şirket Sic.No:270944
Kırsal Ticaret Sic.No:270944
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 028100007800000

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal Durum

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

	30.06.2018	%	31.12.2017	%	31.12.2016	%	31.12.2015
ÖZET BİLANÇO (TL)							
Dönen Varlıklar	94.715.907	-8%	103.077.824	19%	86.639.814	14%	75.797.991
Stoklar	34.445.206	-17%	41.471.218	1%	41.061.219	0%	41.091.553
Diğer	60.270.701	-2%	61.606.606	35%	45.578.595	31%	34.706.438
Duran Varlıklar	136.971.418	-1%	137.739.921	-5%	144.796.159	33%	108.504.330
Maddi Duran Varlıklar	51.692.502	15%	45.144.926	4%	43.382.408	0%	43.497.192
Diğer	85.278.916	-8%	92.594.995	-9%	101.413.751	56%	65.007.138
TOPLAM VARLIKLAR	231.687.325	-4%	240.817.745	4%	231.435.973	26%	184.302.321
Kısa Vadeli Yükümlülükler	112.461.200	2%	110.590.819	116%	51.168.784	30%	39.413.297
UV Borçlanmaların KV Kısımları	19.290.823	111%	9.150.000	28419%	32.084	1416%	2.116
Diğer	93.170.377	-8%	101.440.819	98%	51.136.700	30%	39.411.181
Uzun Vadeli Yükümlülükler	45.530.108	-17%	54.759.885	-39%	89.429.854	65%	54.300.335
Uzun Vadeli Borçlanmalar	27.444.669	-14%	31.820.763	-42%	54.744.721	52%	35.993.398
Diğer	18.085.439	-21%	22.939.122	-34%	34.685.133	89%	18.306.937
ÖZKAYNAKLAR	73.696.017	-2%	75.467.041	-17%	90.837.335	0%	90.588.689
TOPLAM KAYNAKLAR	231.687.325	-4%	240.817.745	4%	231.435.973	26%	184.302.321

Son üç yıl içerisinde şirketin toplam varlıkları 2015 yılı sonundaki 184.302.321.TL seviyesinden 2016 yılında 231.435.973.TL'ye ve 2017 yılında da 240.817.745.TL seviyesine yükselmiş, 2018 yılı ilk yarısında ise tekrar 231.687.325.TL'e seviyelerine gerilemiştir.

Dönen varlıkları oluşturan en önemli kalemlerinden olan stoklar 2015, 2016 ve 2017 yıllarında aynı seviyelerde seyretmiş olup 2018 yılında ise İstanbul Vizyon Park Merkez plaza projesinin en yüksek metrajlı atölyesinin satışından dolayı %17'lik bir azalış göstermiştir.

Dönen varlıkların diğer bölümünde yer alan tutarların artışı ise 2016 yılında kurulan Kuyaş Büyükartı Akalın adi Ortaklığı ile Kuyaş Büyükartı Adi ortaklıklarının proje finansmandan kaynaklanmaktadır.

Şirket 'in 2015 yılı sonundaki uzun vadeli stokları 53.373.526 TL (tamamı Borsa Kule) olup, 2014 sonunda projelendirilen Borsa Kule Binasının arsa ve inşaat maliyetlerine ilişkindir. 2014 sonunda Borsa Kule binası inşaatına tahsis edilen ve önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak (gerçeğe uygun değeri ile İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi'ndeki sahibi olduğu 1541.ada 1.parselde konumlu 4.265,53 m2'lik arsa) gösterilen arsa, yeniden sınıflama ile uzun vadeli stoklara maliyet aktarımları yapılmıştır.

KUYAŞ BÜYÜKARTI GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Konumcular Sk. No:4 Kat:11 C/7B.01.06.25
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 338143/15725



- 5 Aralık 2018
KUYAŞ BÜYÜKARTI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Genel Müdürü
Etiler Mah. 34197 Bahçelievler / İSTANBUL
V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 338143/15725
Mersis No: 02510000000000000000000000

2016 yılında Borsa Kule Binası inşaatına devam edilmiş ve uzun vadeli stoklar 70.594.249 TL'ye çıkmıştır.

2017 yılında da Borsa Kule Binası inşaatına devam edilmiş ayrıca Eyüp Bahariye Sitesi inşaatına başlanmıştır. 2017 yılı hasılatında görülebileceği üzere Borsa Kule Binasından bir bölüm satışı olmuş, uzun vadeli stoklarda Borsa Kule Binası inşaat maliyeti düşmüş ve 17.547.000 TL Borsa Kule Satış Maliyeti (-) oluşmuştur. 2017 yılı uzun vadeli stok tutarı 65.803.515 TL (56.263.461 TL Borsa Kule, 9.540.054 TL Eyüp Bahariye Sitesi) olmuştur.

2018 yılı içerisinde ise Borsa Kule Binası ve Eyüp Bahariye Sitesi yatırımları devam etmektedir. 2018 yılı 6 aylık uzun vadeli stok tutarı 67.241.616 TL (56.572.194 TL Borsa Kule, 10.669.422 TL Eyüp Bahariye Sitesi) olmuştur.

2018 yılı ilk 6 aylık dönem sonunda Duran Varlıkların 56.572.194 TL kısmı Borsa Kule Binası inşaat stoklarından, 10.669.422 TL kısmı Eyüp Bahariye Sitesi inşaat stoklarından, 11.717.007 TL kısmı cari ve önceki dönemlerde satışı yapılan gayrimenkullere ait 1 yıldan uzun vadeli ticari senetlerden, 5.891.597 TL kısmı gelecekte teslimi gerçekleşecek gayrimenkuller karşılığı alınan 1 yıldan uzun vadeli avans senetlerinden, 45.697.130 TL kısmı gelecekte inşaat konusu olacak boş arsa ve arazilerden, 5.995.372 TL kısmı boş arsa ve araziler dışında kalan maddi duran varlıklardan (Şirket Yönetim Binası, taşıt, demirbaş, satış ofisi özel maliyetleri vb...), kalan tutarı ise maddi olmayan duran varlık, diğer alacak vb. kalemlerden oluşmaktadır.

2018 yılı içerisinde satışı yapılan gayrimenkullere ait 1 yıldan uzun vadeli ticari senetler (Uzun Vadeli Ticari Alacaklar Not 7) 3.332.389 TL ve gelecekte teslimi gerçekleşecek gayrimenkuller karşılığı alınan 1 yıldan uzun vadeli avans senetler (Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler Not 15) 5.489.269 TL azalmıştır. Sebebi, vadesine 1 yıldan daha az kalan senetlerden kısa vadeli hesap gruplarına virmanıdır. Ayrıca maddi duran varlıklar cari dönemde 6.547.576 TL artmıştır. Bunun en önemli sebebi ise arsa ve araziler için cari dönemde tevhit ve satın alma için ödenen ve maliyete aktarılan bedellerden kaynaklanmaktadır. Uzun vadeli stoklardaki 1.438.101 TL artış ise üretimi devam eden uzun vadeli bina projelerini cari dönemde yapılan girişlerdir.

Şirket 2014 yılı sonunda muhasebe politikası değiştirerek, yatırım amaçlı gayrimenkul olacak sınıflanan boş durumdaki arazileri üzerine inşaat yapma kararı almıştır. Bu kapsamda 2014 sonu mali tablolarında ilgili arazilerden bir kısmı duran varlık ve stoklara alınmıştır. Bu politika değişikliği doğrultusunda 2015-2016 yıllarında yapımına başlanan Borsa Kule Projesi, Akalın Projesi, Hatipoğlu Projelerinin finansmanları ihtiyaçları giderildiğinden, kısa vadeli kredilerde %30 artış, uzun vadeli kredi kullanımında ise %65 oranında bir artışa sebebiyet vermiştir.

2017 - 2018 uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli borçlanmalardaki kısımlardaki % 111 artış bilumum devam eden projeler ile Eyüp Bahariye projesi için yeni kullanılan spot/rotatif kredilerden kaynaklıdır. Kısa vadeli finansal borçların büyük bir kısmı rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli borçlanmalardaki %14 azalış, kredilerin 1 yıldan az kalan kısımlarının kısa vadeye virmanından kaynaklıdır. Uzun vadeli diğer yükümlülüklerdeki % 21 azalış avans senetlerdeki 1 yıldan az kalan kısımlarının kısa vadeye virmanından kaynaklanmıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Yenibosna Yon Park Merkez Blok 11 Kat: 11 C/11 No: 34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna T.C. 601 041 7817 Tic. Sic. No: 266173345725

2017 - 2018 uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli borçlanmalardaki kısımlardaki % 111 artış bilumum devam eden projeler ile Eyüp Bahariye projesi için yeni kullanılan spot/rotatif kredilerden kaynaklıdır. Kısa vadeli finansal borçların büyük bir kısmı rotatif kredilerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli borçlanmalardaki %14 azalış, kredilerin 1 yıldan az kalan kısımlarının kısa vadeye virmanından kaynaklıdır.

Uzun vadeli diğer yükümlülüklerdeki % 21 azalış avans senetlerdeki 1 yıldan az kalan kısımlarının kısa vadeye virmanından kaynaklanmıştır.

ÖZET GELİR TABLOSU (TL.)	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
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	9.885.993	306.797	6.421.919	2.417.310
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	0		0	-49.584
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	9.885.993	279.297	6.421.919	2.285.226
Finansman Gelirleri	18.539.230	25.380.289	19.116.336	11.948.102
Finansman Giderleri (-)	(30.035.642)	(40.490.830)	(25.433.751)	(13.494.298)
DÖNEM KARI/ZARARI	(697.393)	(14.502.299)	266.311	582.381
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(258.921)	(74.420)	-	-
Ana Ortaklık Payları	(438.472)	(14.427.879)	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 26.892.407.TL hasılatı mevcuttur. Aynı dönem içerisinde şirket sırasıyla 12.209.043.TL, 16.292.060.TL, 9.324.987.TL ve 2018 yılının ilk yarısında ise 18.156.647.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.

Net kar/zarar tutarları incelendiğinde ise 2015 yılında 582.381 TL ve 2016 yılında 266.311 TL net kar, 2017 yılında ise (14.427.879.TL) net zarar olduğu görülmekte olup, 2018 yılının ilk yarısında ana ortaklık net zarar tutarı (438.472) TL seviyesindedir.

Kısa vadeli borçlanma giderlerinin tamamı kredi faizlerinden özellikle de spot kredi faizlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Faiz oranlarındaki artış ile bağlı ortaklıklardan alacaklar vadesi 2017 yılı sonunda 3 ay öngörülürken 2018 1. yarısında 5 ay vade öngörülmüştür.

2018 yılı 1. Yarısında finansman gelir giderleri net etkisi (11.496.412) TL. olup, bunun (2.051.984) TL'si kur değerlemesinden (1.270.134)TL'si ertelenmiş finansman gelir giderinden (7.766.362)TL'si kredi faiz giderlerinden, (407.932)TL'si diğer çeşitli finansal gelirlerden / giderlerden oluşmaktadır.

KÜYÜMCÜKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Küçük Sanayi Parkı, Kat: 4, No: 4, 34117 Bahçelievler / İSTANBUL

34117 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 26614516725



- ü Aralık 2018

DEMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274984
Mersis: 080300389000010001000100
www.demizyatirim.com.tr
Müşteri Hizmetleri: 0212 440 4000

2017 yılında finansman gelir giderleri net etkisi (15.110.541) TL. olup, bunun (2.242.476) TL'si kur değerlemesinden (2.381.519) TL'si ertelenmiş finansman gelir giderinden (11.204.013) TL'si kredi faiz giderlerinden, 717.467 TL'si diğer çeşitli finansal gelirlerden / giderlerden oluşmaktadır.

2016 yılında finansman gelir giderleri net etkisi (6.317.415) TL. olup, bunun (1.525.495) TL'si kur değerlemesinden (669.472) TL'si ertelenmiş finansman gelir giderinden (5.042.487) TL'si kredi faiz giderlerinden, 920.039 TL'si diğer çeşitli finansal gelirlerden / giderlerden oluşmaktadır.

2015 yılında finansman gelir giderleri net etkisi (1.546.196) TL. olup, bunun 350.578 TL'si kur değerlemesinden (376.914) TL'si ertelenmiş finansman gelir giderinden (3.413.092) TL'si kredi faiz giderlerinden, 1.893.232 TL'si diğer çeşitli finansal gelirlerden / giderlerden oluşmaktadır.

Ertelenmiş Finansman Giderleri (-) deki artış ise çek ve senetler ile bağlı ortaklık alacaklarındaki reeskont işleminde kullanılan LIBOR oranının 2017 sonu 2018 6. ay arasındaki artışı ve dövizli alacaklar için kur artışından kaynaklanmaktadır.

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

2018 yılının ilk yarısında Cumhurbaşkanlığı sisteminin ilk seçimleri öncesinde ABD Doları ve Avro karşısında hızla değer kaybeden Türk Lirası belirsizliğe sebep olmuştur. 2 Ocak 2018 tarihinde 3,77 TL olan ABD 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 26.892.407 TL hasılat ile kapatmıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

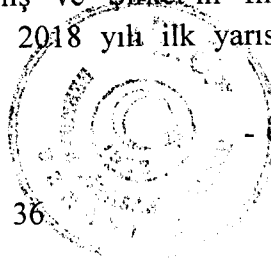
YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Beşiktaş Park Merkez

Kuyumculuk Sok. No:4 Kat:1 Beşiktaş / İstanbul

34197 Beşiktaş / İstanbul

Yenibosna İ.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 27543515725



30 Aralık 2018

DEMİZ YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Emniyet Binası Kat: 10 No: 10

V.No: 27543515725 Tic.Sic.No: 27543515725

www.demizyati.com.tr

Mersis No: 0291011070500003

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

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 lokomotifini 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.



- 10 Aralık 2018

**KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.**
Marmara Yayıyın Park Merkez Binası
Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:11 Ç.Ş. No: 27290
4197 Bahçelievler / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 266173/3515725

**DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Deniz Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 27290 Kat: 11 Ç.Ş. No: 27290
No: 27290/10783 Tic. Sic. No: 27290
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 266173/3515725

10.3. İhraççının Borçluluk Durumu

	30.09.2018
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	131.746.495
Teminatlı	95.456.805
Garantisiz/Teminatsız	36.289.690
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	41.536.712
Teminatlı	20.400.993
Garantisiz/Teminatsız	21.135.719
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	173.283.207
Öz kaynaklar	71.046.182
Çıkarılmış sermaye	27.218.798
Yasal yedekler	1.370.632
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	244.329.389
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	5.961.353
B. Nakit Benzerleri	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	519.154
D. Likidite (A+B+C)	6.480.507
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	27.860.749
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	67.596.056
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	95.456.805
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	101.937.312
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	20.400.993
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	20.400.993
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	122.338.305

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL

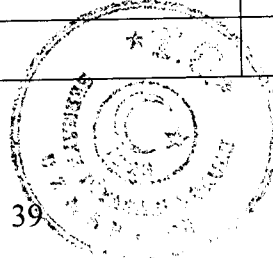
YATIRIMLARI A.Ş.

Sarıyer, Mecidiyeköy Park Merkez, Kat: 11, D: 11/32

Kıyıcıda Sok. No:4 Kat:11 D: 11/32

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yeni Bosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 28143516725



- 0 Aralık 2018

DAĞIZ YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırımcıların Bilgi ve İhtiyaçlarına Uygun

Yatırımların Yürütülmesi İçin

Yatırımcıların Bilgi ve İhtiyaçlarına Uygun

Yatırımların Yürütülmesi İçin

Kredilerin Teminatı

30.06.2018 tarihi itibariyle 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

Takip eden dönemde ipotek tutarı 296.780.000.TL'ye ulaşmıştır. Denizbank A.Ş.'ye kredi kullanımı için 9.060.000.TL, Akalın Kat Malikleri Heyetine 12.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca Yenibosna Vergi Dairesinde bulunan teminat tutarı 3.000.000 TL'den 2.220.000 TL'ye düşürülmüştür.

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



- 5 Aralık 2018

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul / Beşiktaş / Kuyumcu Park / Nispetiye / Kat: 4 / No: 4 / Tic. Sic. No: 274926
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 / Tic. Sic. No: 274926 / 15725

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / Kat: 9 / No: 9449
Vergi Sicil No: 274926 / Tic. Sic. No: 274926
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 274926 / 15725

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

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 artırmayı planlamaktadır.

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.

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

14.0000 Meydan Park Market Çarşısı
Kuyumcular C. No:4 Kat:11 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
34197 Bahçelievler/119/ANBİL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 298435/5725



- 6 Aralık 2018

YATIRIM

YATIRIMLARI A.Ş.

YATIRIM

YATIRIM

YATIRIM

YATIRIM

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.

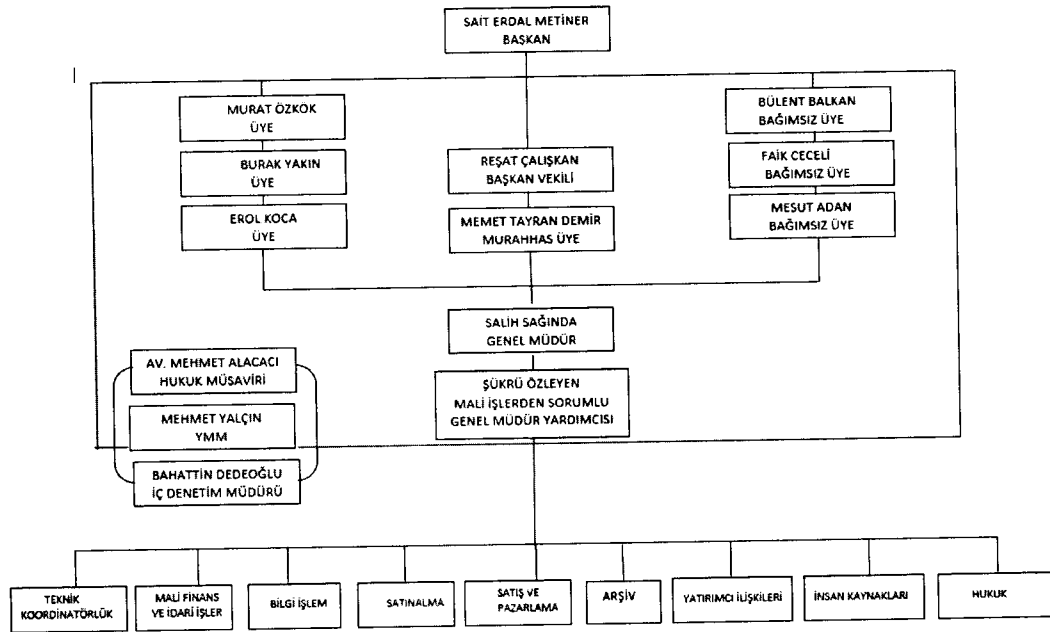
Son zamanlarda özellikle girdi maliyetlerindeki önemli artışlar demir, çimento ve bunun gibi bunun yanı sıra dövizle dayalı emtia, inşaat maliyetlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması



14.2 İdari yapı

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

30.03.2016 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Sait Erdal METİNER Yönetim Kurulu Başkanı, Reşat ÇALIŞKAN Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi Memet Tayran DEMİR, Murat ÖZKÖK, Burak YAKIN, Baki DURAK, Osman BALCI, Bülent BALKAN ve Caner BOYACI Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

2016 yılında kendi isteğiyle istifa eden Baki DURAK'ın yerine Erol KOCA atanmıştır. 29.03.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında oy birliği ile kabul edilmiştir.

28.03.2018 tarihinde istifa eden Osman BALCI ve Caner BOYACI'nın yerine 29.03.2018 tarih ve 9 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Faik CECELİ ve Mesut ADAN Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Mesut ADAN 28.09.2018 tarihi itibarıyla Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa etmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi /Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Sait Erdal METİNER	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 6 ay	100.374 TL	% 0,36
Reşat ÇALIŞKAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl / 6 ay	142.202 TL	% 0,52
Memet Tayran DEMİR	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	3 Yıl / 6 ay	-	-
Murat ÖZKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul 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	İstanbul 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	İstanbul 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	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	3 Yıl / 6 ay	-	-
Faik CECELİ	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	İstanbul 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	İstanbul 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.	Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Başkan Vekili

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular sok. No:4 Kat:11 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 26644515725

	Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.	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 Hediyelik Eşya San. ve Tic.Ltd.Şti Euronut Gıda San. Tic. A.Ş. İnnova Kuyumculuk Hediyelik 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. Lema Mücevherat Kuyumculuk Saat İthalat ve İhracat Ltd.Şti. Nmr Gayrimenkul Yatırım İnşaat San ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Üyesi Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Erol KOCA	Eti Gümüş A.Ş. Yıldız Bakır A.Ş.	Sorumlu Müdür Sorumlu Müdür
Faik CECELİ	BDM Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Ortak Denetçi
Mesut ADAN	ADAN Hukuk Bürosu	Avukat

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Adres	Son 5 Yılda İhracçıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Salih SAĞINDA	Genel Müdür	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Genel Müdür	-	-
Şükrü ÖZLEYEN	Mali İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Mali idari İşler Müdür – Mali İdari İşler Gen. Müdür Yardımcısı	148.978	% 0,55

14.2.3. İhracçı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihracçının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Vizyon Park Merkez Kat:11
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C1 Blok Kat:11
4197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 588143515725

- 6 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Etiler 26 Cad. No:12 Kat:5
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270907
Vergi No: 355940
www.denizyatirim.com.tr
Ticaret Sic. No: 02914 Kat: 6 09013

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, çırak 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. İç denetim, Bankacılık, Hukuk, Suiistimallerin engellenmesi ve Etik konularında eğitimler vermekte, danışmanlık yapmaktadır. CICP 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLAR A.Ş.

Sarıyeri Vizyon Park, Mecidiyeköy

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:1 C. 7 Etiler / Beşiktaş / İstanbul

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725

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.

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 menşeli 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 Kuyumcukent Gayrimenkul A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmaya devam etmektedir.

Şükrü ÖZLEYEN (Mali İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı)

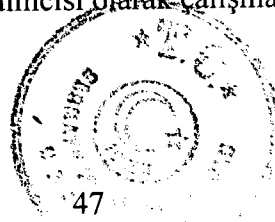
05 Ocak 1984 doğumlu Şükrü ÖZLEYEN, lisans eğitimini 2001-2005 seneleri arasında Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünü bitirmiştir. İş hayatına 2005 yılında Hedef Alliance Holdingde muhasebe uzmanı olarak başlamış, 2010 ve 2012 yılları arasında Gülaylar Grup şirketinde 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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul, Yenikapı Park Merkezi Plaza
Kuyumcukent No:4 Kat:11 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic. No: 274197 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Yeniosna V.D.: 601 041 7817 Tic Sic. No: 5581 4515725



- 0 Aralık 2018

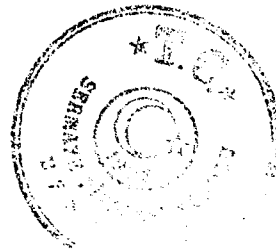
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Yenikapı Park Merkezi Plaza
Kuyumcukent No:4 Kat:11 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic. No: 274197 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Yeniosna V.D.: 601 041 7817 Tic Sic. No: 5581 4515725

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
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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Miyon Park Merkez Binası
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Ç.1 B.11/1026
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 2748515725



- 5 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:141 Kat:9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274851
Mers: 08220012748510000000

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
Tasfiye Halinde YK Kuyumculuk Mücevherat 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
Stratejim 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
Reşat 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Yapı Kredi Veyon Park Merkez Kat: 11 C.1 Blok D:22

Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:22

34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 50143516725



- 6 Aralık 2018

KUYAŞ YATIRIM
ANONİM ŞİRKETİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Kayıtlı ve Sicilinde Bulunan
Kurumlar
Ticaret Sicil No: 270900
Mersis No: 34190000000000000001
Yenibosna V.D.: 601 041 7817

Memet Tayran DEMİR

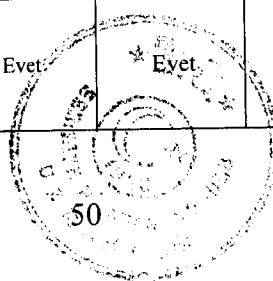
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı	İlgili Şirketin Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri 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
Kuyaş Büyükartı 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 Hediyeelik 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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.
Kuyumculuk Sk. No:4 Kat:11 Çarşı Park Merkez
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna M.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 266843515725



- 5 Aralık 2018

DEMİR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. No:10 Kat:9
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 266843515725
M.D.: 601 041 7817

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

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	-

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

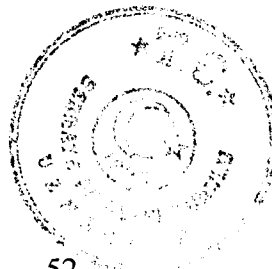
YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul V. Sanat Park Merkez Plaza

Kuyumcular SK. No:4 Kat:11

34097 Bahçelievler / Beşiktaş / İstanbul

YeniBorsa V.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 266143515725



- 6 Aralık 2018

DEMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Çarşısı No:14 Kat:5
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 266143515725
Mersis No: 02520010100000000000000000

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:

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.

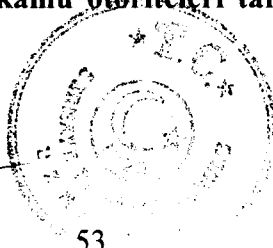
14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

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 ihraççidaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

**KUYUMCU KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.**
Şişli/Şişli Vizyon Park Merkez Kat: 12
Kuyumcular Sk. No:4 Kat: 12 C Blok D: 126
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna M.D.: 601 041 7817 Tic Sic No: 598143515725



- 5 Aralık 2018

Ok 2018

DEMİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Kat:6 No:137-6
Etiler Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No:299449
Vergi Sic No:299449
Mersis No:082100129944900003

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.

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

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Emirbolu Vurucu Park, Merkezi

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Etiler/Beşiktaş/İstanbul

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725

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

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

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

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

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

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

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bülent BALKAN	Başkan	Bağımsız Üye
	Faik CECELİ	Üye	Bağımsız Üye
	Nazan KAYA	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Faik CECELİ	Başkan	Bağımsız Üye
	Bülent BALKAN	Üye	Bağımsız Üye
	Memet Tayran DEMİR	Üye	Murahhas Üye
	Nazan KAYA	Üye	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Denetim Komitesi	Bülent BALKAN	Başkan	Bağımsız Üye
	Faik CECELİ	Üye	Bağımsız Üye

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Yüzüncü Park Merkez Binası

Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 Çarşı Binası

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yerleşme V.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 268113 / 15725

55

Ü Aralık 2016

ŞİRKETİN YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 268113 / 15725
Tic. Sic. No: 268113 / 15725
Tic. Sic. No: 268113 / 15725
Tic. Sic. No: 268113 / 15725

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları Özeti

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları Özeti

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

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları Özeti

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uymak için düzenli olarak bu yöndeki 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

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

30.06.2018, 31.12.2017, 31.12.2016 ve 31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı sırasıyla 32, 40, 36 ve 31'dir.

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

Faaliyet Alanlarına Göre	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
İdari Personel	28	32	29	26
Teknik Personel	4	8	7	5
Toplam Personel Sayısı	32	40	36	31

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C1 Blok D:0306
34197 Bahçelievler /İstanbul
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic Sic No: 558148543725



- 6 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C1 Blok D:0306
34197 Bahçelievler /İstanbul
Tic Sic No: 558148543725

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	28/03/2018		01.10.2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Enver ÇEVİK	11.280.722,00	41,45	-	-
Burak YAKIN	-	-	1.400.000,00	5,14
Diğer (Halka açık kısım)	15.938.076,16	58,55	25.818.798,16	94,86
TOPLAM	27.218.798,16	100,00	27.218.798,16	100,00

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 akrabalık ilişkileri

Yoktur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:10 Ç.Ş. No:10326

34197 Bahçelievler/İSTANBUL

Yeni Osna V.D.: 601 041 7817 T.C. Sic. No: 568143515725

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar, KAP'ta (www.kap.org.tr) yayınlanan 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 6 nolu "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

30.06.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

- Ortaklar
- Yönetim Kurulu Üyeleri
- Bağlı Ortaklıklar

İlişkili Taraf İşlemleri	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar			81.641	
Şirket'in Alacakları				
Şirket'in İlişkili Taraflardan Toplam Alacakları			81.641	
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar				
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	27.912.239	26.739.151	3.208.260	
Toplam	27.912.239	26.739.151	3.208.260	

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler				
Şirket'in Peşin Ödenmiş Giderler	250.000			479.217
İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş Giderler Topl.	250.000			479.217

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçları				
Bağlı Ortaklıklara Borçlar	2.495.000	595.000		
Ortaklara Borçlar	71.680	72.654	77.614	93.973
Toplam	2.566.680	667.654	77.614	93.973

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Borçları				
Bağlı Ortaklıklara Borçlar	548	1.312.382		
Toplam	548	1.312.382		

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Borçları				
Şirket'in Ortaklara Uzun Vadeli Diğer Borçlar				
Şirket'in Ortaklara Uzun Vadeli Toplam Diğer Borçları				

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler				
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	4.240.000	4.240.000		
Toplamı	4.240.000	4.240.000		

İlişkili Taraf İşlemleri	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
--------------------------	------------	------------	------------	------------

KUYUNCIUMENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İzmir, Üzüm Park Mahallesi

Kuyuncular Sk. No:4 Kat:3 Çarşı No:26

4197 Bahçelievler/İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 268145515725

İlişkili Taraflardan dönem İçi gerçekleştirilen İşlemler				
Kira Gelirleri				
Bağlı Ortaklıklardan Kira Gelirleri	2.400	4.800	1.140	
Toplam	2.400	4.800	1.140	
Faiz Gelirleri				
Bağlı Ortaklıklardan Faiz Gelirleri		37.524		
Toplam		37.525		
Satışlar				
İlişkili Taraflar ve Ortaklara Satışlar				2.134.742
Toplam				2.134.742
Hizmet Satımları				
İlişkili Taraflar Hizmet Satımları	21.089	169.598	500	
Toplam	21.089	169.598	500	
Alımlar				
Hizmet Giderleri				
İlişkili Taraflar Hizmet Giderleri		110.726		
Toplam		110.726		
Kira Giderleri				
İlişkili Taraflar Kira Giderleri		66.048		
Toplam		66.049		
Bakım Giderleri				
İlişkili Taraflar Bakım Giderleri		1.140		
Toplam		1.141		
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri				
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri		33.567		
Toplam		33.568		

2018 birinci yarısında bağlı ortaklıklardan alacaklar kaleminde yer alan 27.912.239 TL'nin Kuyaş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı projesinde (Akalın Projesi) 11.494.065 TL, Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı projesinde (Hatipoğlu Projesi) 18.222.471 TL, Kuyaş Ek Grup Adi Ortaklığı projesinde (Çınar Projesi) 271.491 TL. seviyelerin de proje finansmanı sağlanmış Ertelenmiş Finansman geliri olarak da (2.077.488 TL) hesaplanmıştır.

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

2016 yılında bağlı ortaklıklardan alacaklar kaleminde yer alan 3.208.260 TL'nin Eyüp Bahariye kentsel dönüşüm projesinde ortaklardan Burker Tekstil İnşaat Pazarlama Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti

142.041.TL Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı projesinde 3.132.038 TL, Kuyaş Ek grup adi ortaklığı projesinde de 6.295 TL. seviyelerinde proje finansmanı sağlanmış Ertelenmiş Finansman geliri olarak da (73.814 TL) hesaplanmıştır.

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

2018 birinci yarısında bağlı ortaklıklardan borçlar kaleminde yer alan 2.495.000 TL'nin Burker Tekstil İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti ortaklığına 2.186.667 TL Ek Grup İnşaat A.Ş.. Ortağına 308.333 TL. borcu bulunmaktadır.

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

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

Şirketin 2015 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydıleştirmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 93.973.TL'dir.

Şirketin 2016 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydıleştirmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 77.614.TL'dir.

Şirketin 2017 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

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

Bağlı ortaklığımız Kuyaş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasının ortaklarından olan Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San.Tic.Ltd.Şti.'ye 225.000 TL borcu bulunmaktadır. Bu borcun mahiyeti ise şirketin genel giderlerine ve inşaat harcamalarına ortaklığı oranında sermaye dışında borç vermesinden kaynaklanmaktadır.

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

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

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

Şirketin 2018/06 dönemi ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydıleştirmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 71.680.TL'dir.

Bağlı ortaklığımız Kuyaş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasının ortaklarından olan Burker Tekstil İnşaat Pazarlama San.Tic.Ltd.Şti.'ye 2.186.667 TL borcu bulunmaktadır. Bu borcun mahiyeti ise şirketin genel giderlerine ve inşaat harcamalarına ortaklığı oranında sermaye dışında borç vermesinden kaynaklanmaktadır.

Bağlı ortaklığımız Kuyaş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasının eski ortaklarından olan Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş.'ye 308.333 TL borcu bulunmaktaydı. Bu borcun mahiyeti ise şirketin genel giderlerine ve inşaat harcamalarına ortaklığı oranında sermaye dışında borç vermesinden kaynaklanmaktadır.

YATIRIMLARI A.Ş.
Sanatçı Evren Park Mevkii
Kuyuluçlar Şi. No:4 Kat:11 Ç.İ. 33030
4197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yeniöğüşna V.D.: 601 041 7817 Tic Sic. No: 368143515725

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

Kuyaş Büyükartı Adi İş Ortaklığı firmamızın Kuyaş Büyükartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasına 548 TL borcu bulunmaktaydı. Eyüp projesinin işe başlangıç masrafı adi ortaklık tarafından ödemesi yapılmıştır, daha sonrasında borç kapamaları yapılmıştır.

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

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 itibariyle 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%

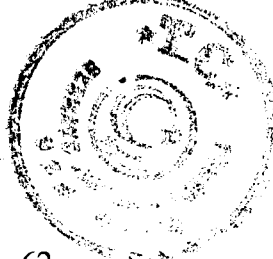
20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Yatırım Park Merkez
Kuyumcu Sok. No: 1 Kat: 11 Çarşıoğlu Mahallesi
34157 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 001 041 7817 Tic.Sic.No: 548/43513725



- 6 Aralık 2018

DEKUT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 değişikliğe yol açan 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, intifa, intifa üst hakkı, devre mülk irtifakı, taksim, sukna, kat irtifakı, kat mülkiyeti,

YATIRIMLARI A.Ş.
İşletme: İzmit On Park Mah.
Kuyucular Sk. No:4 Kat:11 Ç. Bk. 0646
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
YeniBosna Y.D.: 601 041 7817 Tc.Sic.No: 568143515725

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.

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

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri için Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine uyulur.

Yönetim Kurulu’na destek ve tavsiyede bulunmak amacıyla, 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

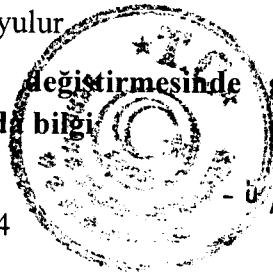
Şirket Esas Sözleşmesinin 11. Maddesi uyarınca Genel Kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul toplantısı Şirket’in hesap döneminin sonundan itibaren üç ay içerisinde ve en az yılda bir defa yapılır. Bu toplantıda gündemde yazılı hususlar incelenerek gerekli kararlar verilir.

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI
Genel Kurul Yürüyüş Parkı Merkezinde
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Şişli/İstanbul
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725



Aralık 2018

ÖZEL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Kurul
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725

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.

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 Dönemi	Tablo	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.	Kartalteppe 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 Ç 2 Blok Kat:6 No:195-	Hasan YUCEER	Olumlu

		196 Yenibosna/Bahçelievler		
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

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.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 34197 Bahçelievler / İSTANBUL

34197 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sh: 568143515725

2017 yılı karını kullanıma 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.

2016 yılı karının kullanıma 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 kullanıma 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 bildiri 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	Gelenen 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.

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Merdiyen Saat Ltd.Şti.	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	İSTANBUL 14. ATM 2016/1173	İvp Ofis Blokları Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı	173.271.TL	Yargılama aşaması devam ediyor.
Denge İç ve Dış Ticaret Ltd.Şti.	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	BAK. 6. ASTM. 2014/521	İvp Ofis Blokları Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı	115.967.TL	Yargılama devam ediyor.
Muzaffer Durmuşoğlu	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	BAK. 2. TÜKETİCİ MAH. 2014/1173	İvp Ofis Blokları Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı	90.013.TL	Yargılama devam ediyor.
Fatma Durmuşoğlu	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	BAK.1. TÜKETİCİ MAH. 2014/1487	İvp Ofis Blokları Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı	88.374.TL	Yargılama devam ediyor.
Saat&Saat Tic.Ltd.Şti.	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	BAK. 1. ASTM. 2014/1194	İvp Ofis Blokları Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı	200.679.TL	Yargılama devam ediyor.
Bekir Uğur	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	BAK. 5. SULH HUKUK MAH 2013/905	İvp Ofis Blokları Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı	92.773.TL	Yargılama devam ediyor.

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Akmerkez Park Merkez Kat:11
Kuyumcular St. No:4 Kat:11 C-106/11-1199
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 266143515725



- 0 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Akmerkez Park Merkez Kat:11
Kuyumcular St. No:4 Kat:11 C-106/11-1199
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 266143515725

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, kaydileştirmeleri 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

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.

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

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

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

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

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

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

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

d) Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507)

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

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

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şişli
Kuyumcular S.Ş. No:4 Kat:11 D:326

34197 Bahçeşehir / İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725

5 Aralık 2016

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

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

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

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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

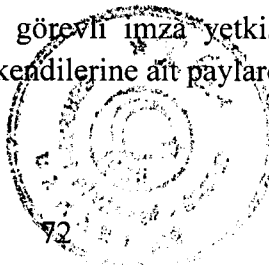
YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul, Yenibosna Park Mahallesi

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Etiler / Beşiktaş

34197 Beşiktaş / İSTANBUL

YeniBosna Y.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 568143515725



- 5 Aralık 2018

İMZA YERİ

İMZA YERİ

İMZA YERİ

İMZA YERİ

İMZA YERİ

İMZA YERİ

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.

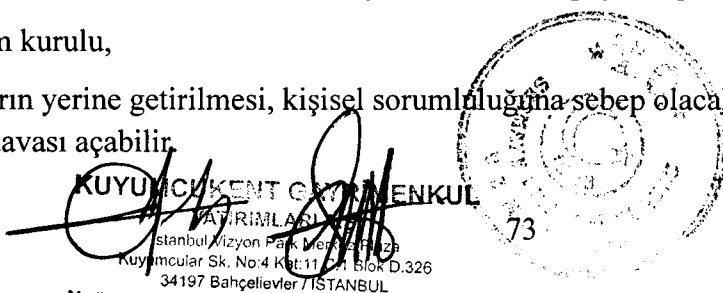
TTK madde 446 uyarınca;

- 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,

c) Yönetim kurulu,

d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri iptal davası açabilir.

- 6 Aralık 2018



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.

[Handwritten signature]

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.

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

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

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

c) Başvuru yerleri:

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

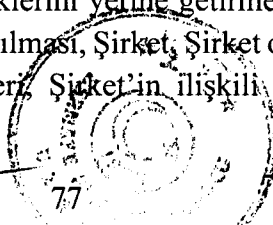
BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. Aylık Bülteninde ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaistanbul.com adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 212 298 2100, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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

Yasama yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle aracı şirketin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi



5 Aralık 2018

YATIRIM
KURUMCU KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Tic. Sic. No: 568143515725
Mersis No: 0221000150000000012

personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava ve soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi koşullarının oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

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

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 haklarının 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 iş günü akşamı sona erecektir.

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

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

- 5 Aralık 2018

a) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI
İstanbul Vizyon Ticari Merkez
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C. Blok: D:16
34197 Bahçelievler İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 044 70473

- 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.

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

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

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

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

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

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Beyoğlu Park Meydanı
Kuyumcular Sk. No:1 Kat:11 Çarşı No:1000
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 368143515725

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
ZIYA ÜNSAL	Bağlı Ortaklık YK Üyesi
BAHATTİN DEDEOĞLU	İç Denetim Müdürü
AZER HANEFİ	Yönetim A.Ş. Mali ve İdari İşler Müdürü
MUSTAFA KORAY ERENTÜRK	Kuyaş Yönetim A.Ş. Genel Müdür
YUNUS ERSİN	Bağlı Ortaklık YK Üyesi
NAHİDE YILMAZ	Muhasebe Müdürü
ÖZLEM DOLU	Pazarlama ve Reklam Müdürü
ÖMER FARUK ERSİN	Bağlı Ortaklık YK Üyesi

Report Bağımsız Denetim A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
HASAN KOCA	Report Sorumlu Ortak Baş Denetçi

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
HÜSEYİN MELİH AKOSMAN	Deniz Yatırım
NURULLAH ERDOĞAN	Deniz Yatırım
MELDA FINANSER	Deniz Yatırım
PINAR TAŞTUTAN	Deniz Yatırım

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

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

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

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

			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	27.218.798,16	100

83

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Payların Borsa'da işlem görmesi, payların İkinci Piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.

Payları Borsa İstanbul kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirket payları KUYAS koduyla Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmaya başlandığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul 'da işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Şirket payları KUYAS koduyla Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi

Yoktur.

26.2 Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırımına ilişkin taahhütler

a. İhraççı tarafından verilen taahhüt

Yoktur.

b. Ortaklar tarafından verilen taahhütler

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Beyoğlu Park, Mevlana Caddesi
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 34197 Beşiktaş / İSTANBUL
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 568143515725



- 5 Aralık 2018

ÖZEL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müşteri Hizmetleri
144 44 44

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

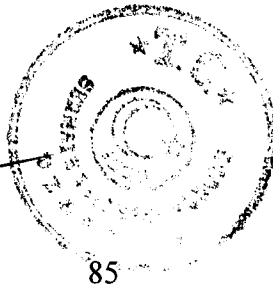
Tahmini toplam maliyet 200.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 27.218.798 TL'dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL'lik nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0073 TL'dir.

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 Vatan Park Merkezi Plaza
Kuyumcuvar Sok. No:4 Kat:11 C.1 Etiler Beşiktaş
34197 Bahçeşehir / İSTANBUL
Yenibosna V.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 9501456725



- 6 Aralık 2018

Handwritten signature and stamp of Kuyumcuvar Sok. No:4 Kat:11 C.1 Etiler Beşiktaş, İstanbul.

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

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

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

Yapılacak sermaye artırımını sonucunda elde edilecek kaynak aşağıdaki şekilde kullanılacaktır.

1- Şirketimizin 13.11.2018 tarihi itibarıyla bankalara yıllar itibarıyla 125.471.884.TL ve 2.472.137.USD anapara/faiz borcu bulunmaktadır. 2018 yılı içerisinde ise 16.259.332.TL ve 618.034.USD bankalara ödeyeceği kredisi bulunmaktadır.

Şirketimizin içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründeki durgunluk, döviz bazlı hammadde fiyatlarının artışı, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar çerçevesinde üretilmiş stoklara talep olmaması ve mevcut banka limitlerinin bankalar tarafında kullanırlmaması sebebiyle ilave likidite ihtiyacı hasıl olmuştur.

Bedelli sermaye artırımını yapılarak 2018 yıl içerisinde bankalara ödeyeceği 16.259.332 TL ve 618.034.USD kredilerin ödenmesi ve bankalardaki limitlerin kullanılabilir hale gelmesi ile net işletme sermayesi ihtiyacının giderilmesi planlanmaktadır.

Şirketin Mali yapısı özkaynak artışı suretiyle daha sağlıklı hale getirilerek, devam eden ve gelecek yıllarda üstlenilecek yeni projeler açısından banka kredibilitesi daha üst düzeyde oluşturulmaya çalışılacaktır.

Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (TL)	Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (TL)	Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (TL)
Eki.18	2.612.587	Kas.19	3.398.883	Ara.20	1.158.312
Kas.18	8.213.076	Ara.19	3.413.326	Oca.21	1.158.312
Ara.18	5.433.670	Oca.20	3.207.835	Şub.21	1.158.312
Oca.19	7.403.122	Şub.20	2.873.885	Mar.21	1.158.312
Şub.19	3.828.718	Mar.20	3.196.300	Nis.21	1.158.312
Mar.19	6.176.666	Nis.20	3.035.093	May.21	923.135
Nis.19	8.164.258	May.20	2.619.630	Haz.21	877.060
May.19	5.344.660	Haz.20	2.341.305	Tem.21	877.060
Haz.19	12.394.429	Tem.20	2.180.098	Ağu.21	877.060
Tem.19	7.411.781	Ağu.20	2.180.097	Eyl.21	877.060
Ağu.19	6.467.647	Eyl.20	1.875.870	Eki.21	877.059
Eyl.19	3.901.124	Eki.20	1.715.410		
Eki.19	3.739.917	Kas.20	1.242.505	Toplam (TL)	125.471.884

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Mızzon Park Merkezi
Büyükdere Sk. No:4 Kat: 11 C Blok Kat: 11
34197 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274983
Yenibosna V.D.: 601 041 7817 Tic. Sic. No: 274983 140515725

Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (Usd)	Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (Usd)	Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (Usd)
Ara.18	618.034	Şub.19	618.034		
Oca.19	618.034	Mar.19	618.035	Toplam (USD)	2.472.137

2- İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 182 ada, 22 no'lu parselde bulunan mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, bahse konu olan parsellerde yer alan Bahariye Sitesi Kat Malikleri Kurulu ile görüşülmüş ve 310 bağımsız bölümden huzurunda sözleşme imzalanmış ve muvafakatnameler alınmıştır.

Bahariye Sitesi Eyüp Sultan projesi, bağlı ortaklığımız olan Kuyaş Büyükkartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilmektedir.

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 projelendirme ve yıkım aşamasındadır.

Avan proje ruhsat harçlarının ödenmesi ve hafriyat işlerinin başlatılması için gerekli olan finansman ihtiyacının bedelli sermaye artırımından sağlanması planlanmaktadır.

3- 1541. Ada, 1. Parselde konumlu arsamıza Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası (A Blok) ve Borsa Kule Binası (B Blok) olmak üzere 2 ayrı bloktan oluşacak şekilde proje planlanmıştır.

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

Ruhsat alım sürecinde arsanın emsal değerinin mahkeme kararı ile 1,5 emsale düştüğünü öğrenilmesi akabinde, söz konusu davaya müdahil olunmuştur. Ancak Borsa İstanbul A.Ş ile yapılan inşaat sözleşmesi istinaden cezai şart hükümlerinin şirket aleyhine işlememesi adına inşaat işlerine 1,5 emsale göre devam edilmiştir. Birinci blok olan Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası kısmı hali hazırda Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılmış olup, 01.03.2017 tarihinde iskanı alınarak bina, BİAŞ personeli kullanımına sunulmuştur. Bu bloğa ait kesin kabul tutanağı Kasım 2017'de karşılıklı olarak imzalanmıştır.

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

tarikhinde Bahçelievler Belediyesi Komisyon Kararı ile arsanın emsalinin 2,75'e yükseltildiği onaylanmıştır.

İkinci blok olan ve tamamı Şirketimize ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatının yaklaşık % 60'i tamamlanmıştır. Hali hazırda 1,5 emsale göre B Blok tarafında 5 kata kadar olan kaba inşaat işlemleri tamamlanmıştır. Yeni emsale göre Bahçelievler Belediyesi mimari projeler verilip onay alınmıştır. Belediyenin ruhsat ekipleri statik, mekanik ve elektrik projelerini incelemektedir. Yeni emsala göre alınacak 15 katlı İnşaat ruhsatı en kısa zaman içinde KAP'da paydaşların bilgisine sunulacaktır

Projenin kaba inşaatının tamamlanması için gerekli olan finansmanın bedelli sermaye artırımında sağlanması planlanmaktadır.

Şirketimizin sermaye artırımından elde edeceği fon Banka Kredileri geri ödemesi, Borsa Kule Binası ve Bahariye Eyüp Sultan Sitesi Projesi finansmanında 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)

KUYUMCULUK GAYRİMENKUL

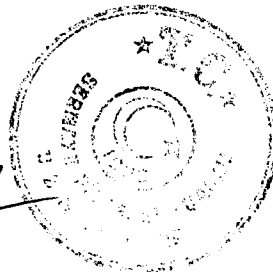
YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul, Nişpetiye Parkı, Merkez Plaza

Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok:103

34497 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.D.: 601 041 7811 Tic.Sic.No: 5681455724



- 6 Aralık 2018

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.

KUYUMCU KENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul / Zeytin Park Merkez Plaza

Kuyumcu Kent Sk. No:4 Kat:11 C.1 Blok D:335

34197 Bahçeşehir / İSTANBUL

Yenibosna V.D. 601 041 7817 Tic Sic No: 266143515725

- 6 Aralık 2018

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

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

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 31.12.2015,31.12.2016,31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibariyle finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
30.06.2018	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul	Hasan KOCA	Olumlu
31.12.2017	Ulusal Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler	Hasan YÜCEER	Olumlu
31.12.2016	Ulusal Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler	Hasan YÜCEER	Olumlu
31.12.2015	Ulusal Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler	Hasan YÜCEER	Olumlu

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza

Kuyumcukent SK/No:4 Kat:11 C.1 B Blok D:750

34117 Bahçelievler / İSTANBUL

Yenibosna V.B.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 561143615725



- 5 Aralık 2018

DENİZ YATIRIM

MENKUL KİYMETLER

A.Ş.

Yenibosna V.B.: 601 041 7817

Tic.Sic.No: 561143615725

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

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

i. Tam Mükellef, Dar Mükellef Ayrımı

Gerçek 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

GVK'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 itibariyle 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

KUYUMCU KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Ortaklar Park Merkezi
Nispetiye, Ortaklar Caddesi No:4 Kat:11 Ç11 34090/335
4197 Bahçelievler İlçe Kurumlar
Yeniöğün V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 269 44518725

DEMİZ YATIRIM
MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş Cad. No:14 Kat:1
Etiler, Beşiktaş İlçe Kurumlar
Nispetiye, Ortaklar Caddesi No:4 Kat:11 Ç11 34090/335
4197 Bahçelievler İlçe Kurumlar
Yeniöğün V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 269 44518725

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 gelirlerle 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

KUYUMLUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIM A.Ş.

Kuyumculuk Park, Maslak, Beşiktaş
Kuyumcular Sk. No:4 Kat:11 Çarşı
34197 Beşiktaş / İstanbul
Yeni Bosna V.D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No: 27140615725

- 0 Aralık 2018

ıkarılmasından 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 ıkarılmasından Sağlanan Kazançlar :

Tam Mükellef Kurumlar

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

Dar Mükellef Kurumlar

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

Dar mükellef kurumun Türkiye' de bir işyeri veya daimi temsilcisi yoksa elde ettiği kazanç vergiye tabi olacaktır. Ancak, dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülke ile Türkiye arasında ifte vergilendirmeyi nleme 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.fıkrasının (b) bendine göre, kar payları üzerinden yapılacak tevkifat, karın dağıtılması aşamasında bırakılmıştır. GVK' nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca tam mükellef gerçek kişilere, dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında tevkifat yapılacaktır.

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

Tam mükellef gerçek kişilerin kurumlardan elde ettikleri "kar paylarının yarısı" GVK' nın 22.maddesine göre gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutar da dahil olmak üzere brüt kar payının tamamı üzerinden GVK' nın 94.maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kar payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda, yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Ayrıca, GVK' nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre karın sermayeye ilave edilmesi kar 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. Fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; dar mükellef gerçek kişilere, "dağıtılan kâr payları üzerinden" %15 oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Kurumlar

Tam Mükellef Kurumlar :

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

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

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

Dar Mükellef Kurumlar :

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

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

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

Şirket'in Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Menkul Değerler Parkı No:1 Kat:5

Küyüncüler Sk. No:4 Kat:5 C:1 Beşiktaş/İSTANBUL

34197 Bahariyeviç/İSTANBUL

Yenibosna /D.: 601 041 7817 Tic.Sic.No:26615725

94

- 5 Aralık 2018

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

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

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

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

- Esas Sözleşme
- Ara Dönem ve Yıllık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- Yıllar itibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları,
- Genel Kurul İç Yönergesi
- Kar Dağıtım Politikası
- Değerleme Raporları

2)İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

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
İSTANBUL A.Ş.
İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok:11
34197 Bahçelievler / İSTANBUL
Yenibosna V.D. 601 041 7817 Tic.Sic.No: 586145/16725



- 6 Aralık 2018

REPORT

BAĞIMSIZ DENETİM

AŞ

İstanbul, 25.10.2018

Sayı : 15252-01-2018 / 009
Konu : Sorumluluk Beyanı Hk.

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 Ankara

İşbu izahnamenin bir parçası olan raporlarda (30.06.2018 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporu) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

REPORT BAĞIMSIZ DENETİM
ANONİM ŞİRKETİ
Hasan KOCA
Sorumlu Ortak Baş Denetçi



Sayı : 2018 / 115
Konu : Beyan

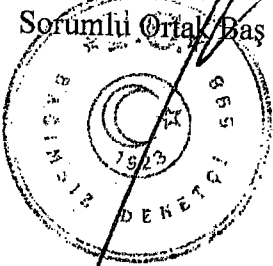
İstanbul, 25.10.2018

Sermaye Piyasası Kurulu
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 Ankara

İşbu izahnamenin bir parçası olan raporlarda (31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 tarihleri itibariyle ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetçi raporları) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Hasan YÜCEER
Sorumlu Ortak/Baş Denetçi



Adres : Yenibosna merkez Mh. Kuyumcular Sk. İstanbul Vizyonpark C2 Blok Merkez Plaza No:611-612 K:6
34197, Bahçelievler, İstanbul

Telefon : +90 212 446 4000 (Pbx)

Web : www.ubdt.com.tr

Faks : +90 212 446 3700 (Pbx)

E-Mail : info@ubdt.com.tr

Registered Firm of US PCAOB "Public Company Accounting Oversight Board"

Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms