

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 40.../09/2020 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 K: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Vergi No: 34390110795 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 34390110795-0013



11 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Merkez Plaza
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Kat: 11 C 1 Box 1 306
19192 Bahçeşehir/İST. Pendiközü V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No: 568 143

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	4
2. ÖZET	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	18
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	19
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	22
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	27
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	30
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	35
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	36
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	39
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	52
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	52
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	53
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	54
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	61
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	62
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	64
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	65
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	66
20. DİĞER BİLGİLER.....	69
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	72
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER..	72
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	78
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	85
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	93
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	94
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	94
28. SULANMA ETKİSİ.....	96
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	97
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	99
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ...102	
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	103
33. EKLER	103

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No: 44 Kat: 5
Etiler Beş. 24394 Şişli / İSTANBUL
V.N. 2310/10783 Tic. Sic. No: 308440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 0297-0110-7830-0013



11 Eylül 2020

KUYUNCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Etiler Park Merkez Plaza
Kuyuncukent Sk. No: 4 Kat: 11 C: 1 Blok D: 305
34197 Beşiktaş / İST. Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No: 568 143

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirketi
Aracı Kuruluş veya Deniz Yatırım	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
EUR, EURO, Avro	Avrupa Birliği Ortak Para Birimi
BİST, Borsa	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
GYODER	Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IBAN	İnternational Bank Account Number
ISIN	İnternational Securities Identification Number
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KUYAŞ/ Şirket/İhraççı	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi
Md	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
M ²	Metrekare
SPK veya Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn.	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
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

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

**DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 74 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271110783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Merkezi No: 0292-010-7830-0013

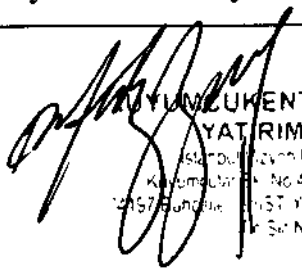


11 Eylül 2020

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

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

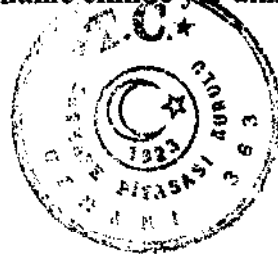
Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. İstanbul, Kuyum Park Merkez Plaza Kuyumcular Sok. No:4 Kat:11 C.1 Blok: D 320 34197 Beşiktaş - İstanbul Yenibosna V.D. 001 041 7817 Tic Sic No: 3668143 Ufuk BAŞER Yönetim Kurulu Başkanı 2.2/08/2020 Halil ÜRÜN Yönetim Kurulu Başkan Vekili 2.2/08/2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.  DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No:141 K:9 Etiler/Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL Tic Sic No: 10110783 Tic Sic No: 388440 www.denizyatirim.com Mersis No: 0291010783000013 Nesrin ANLAR Bölüm Müdürü 2.2/08/2020 Nurullah ERDOĞAN Genel Müdür Yardımcısı 2.2/08/2020	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.

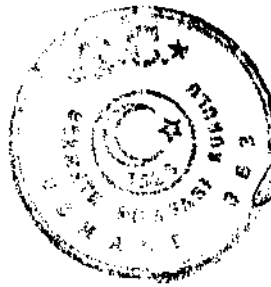
İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.



11 Eylül 2020

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
ULUSAL BAĞIMSIZ DENETİM ve YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi Hasan YÜCEER	31.12.2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
REPORT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. Yaşar ÇELİK ve Cüneyt MORGÜL, YMM Sorumlu Denetçi	31.12.2018 ve 31.12.2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. Mustafa BERBER Sorumlu Denetçi	30.06.2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

DENİZ YATIRIM
AKTİF MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Büyükdere Cad. No:14 Kat:5
 Etiler Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 268440
 www.denizyatirim.com.tr
 Mersis No: 0291001076300013



**KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.**
 İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
 Büyükdere Sk. No: 4 Kat: 11 C: 1 Blok D: 326
 34197 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 550143

5 11 Eylül 2020

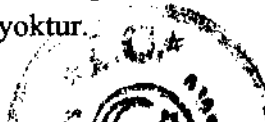
2. ÖZET

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 : İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No: 4 C-1 Blok D: 326 Kat:11 Bahçelievler / İSTANBUL İnternet Adresi : www.kuyas.com.tr Telefon: +90 212 603 32 00 Fax: +90 212 603 32 04
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirketin ana faaliyet konusu her türlü gayrimenkulün inşaatı, satışı ve kiralanmasıdır.. Şirketin diğer faaliyet konusu her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetler sürdürmektir. Gayrimenkul sektörünü etkileyen faktörler, ofis/ atölye pazarı için temel olarak GSMH, faiz oranları ve yatırım iştahı olarak tanımlanmakta, konut sektörü için ise demografik yapı ön plana çıkmaktadır. Gayrimenkul sektörü ekonomik büyümeye en duyarlı sektörlerden biri olduğu için, Şirketimiz de Türkiye ekonomisinde gerçekleşen ve beklenen makro ekonomik trendlerden etkilenmektedir.

B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Üretim yöntemine göre GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre %0,9 artmış, Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı ise 2019 yılında bir önceki yıla göre 932 bin kişi artarak %13,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ofis talebinde bu iki temel gösterge ile hareket edilmektedir. Türkiye ekonomisi bir önceki yılda yaşadığı daralma sonrasında son dönemde kaydedilen büyüme doğrultusunda toparlanma sinyalleri göstererek, döviz kurunda devam eden hareketliliğe ve jeopolitik gerginliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkuller ile ofis yatırımlarına olan talebin giderek artacağı öngörülmürken, buna ek olarak kısa ve orta vadede de fiyatların alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir.																																			
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirketimiz 1988 yılında kurulmuş olan Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi'ne dayanmakta olup, %100 halka açıktır. Bir Grup Şirketi değildir, ancak faaliyet alanı ile ilgili iştirakleri bulunmaktadır. <table><thead><tr><th>Ticaret Unvanı</th><th>Faaliyeti</th><th>Sermaye</th><th>Sermaye Payı</th><th>%</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="5">Bağlı Ortaklıklar</td></tr><tr><td>Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim AŞ.</td><td>Site Yönetimi</td><td>500.000 TL</td><td>500.000 TL</td><td>100 %</td></tr><tr><td colspan="5">İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler</td></tr><tr><td>Kıyâş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı</td><td>İnşaat</td><td>50.000 TL</td><td>42.500 TL</td><td>85%</td></tr><tr><td>Kıyâş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı</td><td>İnşaat</td><td>50.000 TL</td><td>27.500 TL</td><td>55%</td></tr><tr><td>Kıyâş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı</td><td>İnşaat</td><td>40.000 TL</td><td>40.000 TL</td><td>80%</td></tr></tbody></table>	Ticaret Unvanı	Faaliyeti	Sermaye	Sermaye Payı	%	Bağlı Ortaklıklar					Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim AŞ.	Site Yönetimi	500.000 TL	500.000 TL	100 %	İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler					Kıyâş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	50.000 TL	42.500 TL	85%	Kıyâş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	27.500 TL	55%	Kıyâş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	40.000 TL	40.000 TL	80%
Ticaret Unvanı	Faaliyeti	Sermaye	Sermaye Payı	%																																	
Bağlı Ortaklıklar																																					
Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim AŞ.	Site Yönetimi	500.000 TL	500.000 TL	100 %																																	
İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler																																					
Kıyâş Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	50.000 TL	42.500 TL	85%																																	
Kıyâş Ek Grup Çınar İş Ortaklığı	İnşaat	50.000 TL	27.500 TL	55%																																	
Kıyâş Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	40.000 TL	40.000 TL	80%																																	
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<table><thead><tr><th>Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>DİĞER</td><td>54.437.596,32</td><td>100</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>54.437.596,32 TL</td><td>100</td></tr></tbody></table>	Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	DİĞER	54.437.596,32	100	Toplam	54.437.596,32 TL	100																										
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)																																			
DİĞER	54.437.596,32	100																																			
Toplam	54.437.596,32 TL	100																																			
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	Ortaklığımızın mevcut sermayesini temsil eden paylarda imtiyaz yoktur.  																																			

	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Yoktur.
--	---	---------

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	2018 yılından 2019 yılına geçerken Şirket'in kısa vadeli varlıkları 90.420.700 TL den 59.028.826 TL ye, 2020 ilk 6 ayda ise 50.896.526 TL ye, toplam aktifleri 245.940.999 TL den 194.283.392 TL'ye, 2020 ilk 6 ayda ise 189.215.776 TL ye düşmüştür. Bunun ana sebebi elde kalan stokların çıkarılması, karlılığın düşük olduğu projelerin çıkarılması ve Şirket'in alacaklarının tamamının gözden geçirilmesi ile güncel şartlarda net durumun değerlendirilmesidir. Kısa vadeli borçlanmanın toplam borçlanmaya oranı, 2017 yılında %73, 2018 yılında ise %69 iken 2019 yılında %18'e ve 2020 yılında %38'e düşmüştür, böylece borçlar gayrimenkul piyasasının yapısına uygun olarak uzun vadeye yayılmıştır. Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissesi, Ek Grup İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'nin imzalanmış, ilgili sözleşmelere göre hisse devri 12.09.2019 tarihinde gerçekleşmiştir. Uzun vadeli stoklar, peşin ödenmiş giderler kalemlerindeki azalmalar bu devirin neticesidir.
-----	--	---

	30.06.2020	Dğs.%	31.12.2019	Dğs.%	31.12.2018	Dğs.%	31.12.2017
ÖZET BİLANÇO (TL)							
Dönen Varlıklar	50.896.526	-13,8%	59.028.826	-35%	90.420.700	-12%	103.077.824
Stoklar	18.991.343	-13,5%	21.953.101	-29%	31.041.052	-25%	41.471.218
Diğer	31.905.183	-13,9%	37.075.725	-38%	59.379.648	-4%	61.606.606
Duran Varlıklar	138.319.250	2,3%	135.254.566	-13%	155.520.299	13%	137.739.921
Maddi Duran Varlıklar	53.183.063	-0,2%	53.287.453	3%	51.725.962	15%	45.144.926
Diğer	85.136.187	3,9%	81.967.113	-21%	103.794.337	12%	92.594.995
TOPLAM VARLIKLAR	189.215.776		194.283.392		245.940.999		240.817.745
Kısa Vadeli Yükümlülükler	60.577.492	51,9%	39.886.983	-62%	103.667.405	-6%	110.590.819
UV Borçlanmaların KV Kısımları	33.534.140	60,6%	20.884.773	-60%	52.825.118	-32%	78.025.510
Diğer	27.043.352	42,3%	19.002.210	-63%	50.842.287	56%	32.565.309
Uzun Vadeli Yükümlülükler	76.134.971	-23,3%	99.291.225	57%	63.342.253	16%	54.759.885
Uzun Vadeli Borçlanma	71.068.644	-23,0%	92.324.697	189%	31.971.893	0%	31.820.763
Diğer	5.066.327	-27,3%	6.966.528	-93%	95.314.146	10%	86.580.648
ÖZKAYNAKLAR	52.503.313	-4,7%	55.105.184	-30%	78.931.341	5%	75.467.041
TOPLAM KAYNAKLAR	189.215.776	-1,0%	194.283.392	-21%	245.940.999	2%	240.817.745

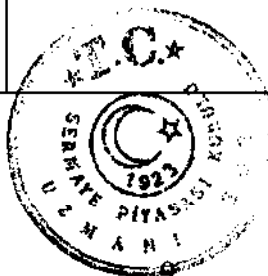
2019 yılı gayrimenkul sektörü için daralma yaşanan bir yıl olmuş, özellikle ofis / ticarethane sektöründe etkileri belirgin olmuştur. 2019 yılında brüt kar marjının dar olmasının iki sebebi bulunmaktadır, birincisi 2019 yılının gayrimenkul sektörü açısından kötü bir yıl olmuş olması, ikincisi ise elde kalan stokların çoğunlukla satışı zor -büyük metrekare, elverişsiz kullanım alanı, dar vitrin kısmı- gayrimenkuller olup, kar marjının normal piyasa şartları altında dahi dar olmasıdır. 2020 yılında, pandeminin akabinde faizlerin düşmesinin etkisi ile gayrimenkul sektörüne bir ilgi oluşmuş, ikinci çeyrekte satışlar hızlanarak geçen yılın ilk yarısından yüksek bir hasılat ve brüt kara ulaşılabilmektedir.

2017 ve 2018 yıllarında esas faaliyetlerden gelir ve gider kalemlerinin önemli bir kısmı kur farkları ve reeskont gelir/giderlerinden gelmekte idi, 2018 yılında Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ akabinde doğal olarak kaybolmaktadır.

ÖZET GELİR TABLOSU (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Hasılat	6.667.784	1.047.666	17.248.407	36.155.842	31.362.038
Satışların Maliyeti (-)	-2.961.758	-870.571	-12.304.644	-12.121.072	-24.401.481
BRÜT KAR/ZARAR	3.706.026	177.095	4.943.763	24.034.770	6.960.557
Genel Yönetim Giderleri (-)	-3.311.502	-6.552.660	-12.206.902	-10.608.181	-9.814.595
Pazarlama Giderleri (-)	-68.268	-1.519.724	-1.573.361	-1.588.085	-881.444
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.045.862	25.429.727	25.386.932	37.328.411	21.198.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-2.965.127	-30.909.870	-28.398.507	-28.571.972	-16.817.169
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	2.406.991	-13.375.432	-11.848.075	20.594.943	645.944
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	207.972	313.675	6.637.323	-	1.317.205
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-260.099	-676.667	-1.020.626	-984.476
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	553.174	1.905.176	2.064.780	-3.066.595	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	3.168.137	-11.416.680	-3.822.639	16.507.722	978.673
Finansman Gelirleri	15.396	155.799	169.515	5.873.927	10.358.187
Finansman Giderleri (-)	-8.444.049	-10.929.110	-27.988.852	-33.544.455	-26.168.104
SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-5.260.516	-22.189.991	-31.641.976	-11.162.806	-14.831.244
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri /Geliri	2.695.787	3.605.020	6.972.036	3.496.741	328.945
Ertelenmiş Vergi Gideri Geliri	2.695.787	3.605.020	6.972.036	3.496.741	328.945
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-2.564.729	-18.584.971	-24.669.940	-7.666.065	-14.502.299

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:14 Kat:5
Etiler Beştepe 34394 Şişli-İSİTİP
V.No:01010783 Tic. Sic. No:368440
www.denizyatirim.com
Mersis No:0291-010107830-0013

11 Eylül 2020



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Etiler Parkı, Merkez Plaza
Kat:9 Kat:11 C 1 Blok D 326
34197 Beşiktaş/İST. Yabancı Yatırımcı
Tic. Sic. No: 274114

C- SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 100.000.000.TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle % 83,70 oranında arttırılarak 100.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Bu kapsamda arttırılan 45.562.403,68 TL nominal değerli hamiline yazılı paylar ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TREKYAS00018'dir. Yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama söz konusu olmayıp, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 54.437.596,32 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 54.437.596,32 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. ▪ Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn. madde 19 TTK md.507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği.) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği.) ▪ Bedelsiz Pay Edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn. madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) ▪ 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 II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) ▪ 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, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği.)

		• 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, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler Ve Ayrılma Hakkı Tebliği, • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 207, 406, 438,439) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn. madde 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği,) • İtfa Geri Satma Hakkı (II.5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği) • Dönüştürme Hakkı
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. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olacak, yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satılacaktır. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi, Payların ilave kotasyonu ve sermaye azaltımı Madde 41 uyarınca, Borsa kotuna alınarak, 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 dağıtımını yapmaktadır. Buna göre Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan

meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makro ekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri göz önünde bulundurularak belirlenir.

Karın dağıtımında, pay sahiplerinin beklentileri ile şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve Genel Kurul tarafından kararlaştırılan dağıtımın, yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Bu bilgiler KAP'ta ve Şirketimiz web sitesinde kamuya duyurulur.

D-RİSKLER

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

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

- Şirketin faaliyet sonuçları mevsimsellikten etkilenmektedir.
- Şirket, geliştireceği projelerine müşterilerin ilgisini veya piyasadaki talebi doğru değerlendiremeyebilir.
- Şirket inşaat malzemeleri ve proje teknik özellikleriyle bağlantılı risklere maruzdur. Projelerimizin bazı özellikli malzemeleri yurtdışından ithal olmakta olup, örneğin pandemi gibi sebeplerle ithalatta aksaklıklar yaşanabilmektedir.
- Şirket, projelerini gerçekleştirirken alt yüklenicilerle çalışmakta ve alt yüklenicilerin sorumluluklarını yerine getirmemesinden kaynaklanan risklere maruz kalabilmektedir.
- Son dönemlerde iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çok sayıda yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu alanda yapılacak yeni düzenlemeler faaliyet ve karlılığı olumsuz yönde etkileyebilir.
- Yetişmiş elemanların ve diğer profesyonellerin azlığı ve bu kişilerin istihdam edilememesi Şirketin projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir ve/veya maliyet artışlarına neden olabilir.
- Şirket faaliyetleriyle ilgili olarak çeşitli hukuki davaların tarafı 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, müşterilerinden bir kısmının ödeme güçlerini kaybetmesi sonucu alacaklarını tahsil edemeyebilir. Bu da ek finansman ihtiyacı doğuracağından şirketin finansal durum ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket gerçekleştirmekte olduğu projelerin zamanında tamamlanmaması durumunda gecikme tazminatı ödemek zorunda kalabilir.

D.2

Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

Sermaye Kazancı: Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27110783 Tic. Sic. No: 288440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011878300013

11 Eylül 2020

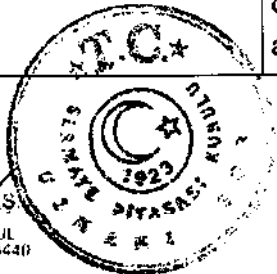


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirhan Park Center Plaza
Kuşçumuharar 34. No 4 Kat: 11 C 28 Ek: D 326
34197 Beşiktaş/İSTANBUL T.C. Tic. Sic. No: 281797
Tic. Sic. No: 551

Şirket'in finansal performansının beklentilerinin altında kalması veya Şirket'in finansal performansı veya gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle şirketin hisse fiyatı düşebilir.

E- HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 45.562.403,68 TL olması tahmin edilmektedir. Halka arzın şirkete maliyetinin 300.000 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Pay İhraççı Yaklaşık Maliyet Tablosu <table border="1"><tr><td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)</td><td>91.125</td></tr><tr><td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (% 0,03+BSMV)</td><td>14.352</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (% 0,04)</td><td>18.225</td></tr><tr><td>Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)*</td><td>157.500</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, + BSMV)</td><td>2.392</td></tr><tr><td>İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>16.406</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>300.000</td></tr><tr><td>1 TL Değerli Payların toplamı</td><td>45.562.404</td></tr><tr><td>Pay başına maliyet</td><td>0,0066</td></tr></table> <i>*Aracı kuruluş ücreti, yeni pay alma haklarının tamamı kullanılmadığı durumda artış gösterebilecektir.</i>	Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	91.125	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (% 0,03+BSMV)	14.352	Rekabeti Koruma Fonu (% 0,04)	18.225	Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)*	157.500	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, + BSMV)	2.392	İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	16.406	TOPLAM	300.000	1 TL Değerli Payların toplamı	45.562.404	Pay başına maliyet	0,0066
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	91.125																			
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (% 0,03+BSMV)	14.352																			
Rekabeti Koruma Fonu (% 0,04)	18.225																			
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)*	157.500																			
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, + BSMV)	2.392																			
İlan, Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	16.406																			
TOPLAM	300.000																			
1 TL Değerli Payların toplamı	45.562.404																			
Pay başına maliyet	0,0066																			
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket Yönetim Kurulu, 45.562.403,68 TL tutarında nakit sermaye artışı yapılmasına karar vermiştir. Nakit Sermaye Artırımının Gerekçeleri; Şirketimizin 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı, olmak üzere 100.000.000 TL'ye çıkarılması, Şirketin öz sermayesinin güçlendirilmesi için gereklidir; öz kaynaklar Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre hazırlanmış olan son mali tablolara göre 39.834.283,08 TL seviyesine düşmüştür ve Yönetim Kurulu'nun bu hususta önlem alması önem teşkil etmektedir.																		



11 Eylül 2020

		Elde edilecek kaynakların, hem borç yükünün azaltılarak, bilançonun güçlendirilmesinde, hem de Borsa Kule Projesinin tamamlanmasında önemli bir rolü olacaktır. Elde Edilecek Fonun Hangi Amaçla Kullanılacağı; 45.562.403,68 adet fon için, ihraççı maliyetleri düştükten sonra (yaklaşık 300.000 TL) tahmini olarak 45.262.403,68 milyon TL olacağı öngörülmektedir. Bu tutarın, ilk hesaplamalarımıza göre %44 üne denk gelen 20.146.663 TL'nin ticari faaliyetlerimizde (Borsa Kule Projesinin tamamlanması başta olmak üzere) ve arta kalan %56 lık kısım olan 25.115.740 TL'nin ise banka kredilerinin ödenmesi için kullanılması planlanmaktadır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 45.562.403,68 TL olup sermayeye oranı %83,70'tir. Şirketin pay sahipleri, sahip oldukları payların %83,70'i 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'ta (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'ta 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 Denizbank Bahçekapı Ticari Merkez Şubesi'nde Şirket adına açtırılan 4080-6173732-360 nolu (IBAN No: TR63 0013 4000 0061 7373 2000 57) özel hesaba yatırılacaktır. Pay bedelleri yatırım kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır. Yetkili kuruluşların talep



11 Eylül 2020

		edebilecekleri masraflar ayrıca hesaplanmalıdır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bedelli veya bedelsiz olarak satabilirler. 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 ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı 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 tamamını kullandıkları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için <u>pozitif</u> sulanma etkisinin miktarı 0,0132 TL ve yüzdesi %1,37'dir. Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ve 24.08.2020 verileri ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için <u>pozitif</u> sulanma etkisinin miktarı 0,4004 TL ve yüzdesi %41.52 yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,4851 TL ve yüzdesi ise %26,22'dir.
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 artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

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):

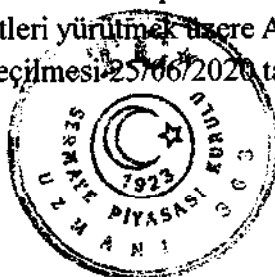
Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
2020	Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.	Mustafa BERBER	Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası	Prof.Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. 2873. Cadde Anchor İş Merkezi No:3 A/9 Çankaya Ankara
2019	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Cüneyt MORGÜL	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy – İstanbul
2018	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Yaşar ÇELİK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy – İstanbul
2017	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan YÜCEER	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası – İstanbul Yeminli Mali Müşavir Odası	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçelievler

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

2017 yılı finansal tablolarını Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. denetlemiştir. Şirketimizin denetimi yapan ekibin Report Bağımsız Denetim A.Ş.'ye geçmesi ile birlikte, 2018 yılında bağımsız denetim şirketi değiştirilmiş, 2018 ve 2019 finansal tabloları, Report Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 7
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Vergi No: 34394 Sicil No: 28440
Tic. Sic. No: 28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291 610 7830 0013



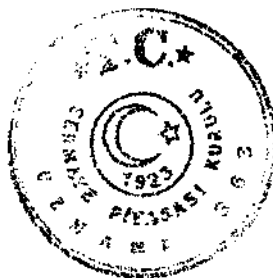
11 Eylül 2020

KURUMSAL KENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park, Merkez Plaza
Kıyıbulvarı Sk. No: 4 Kat: 11 C Blok D 326
34197 Beşiktaş/İstanbul Yenibosna V.D. 601 041 7317
Tic Sic No: 568 143

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.665.197	3.526.496	10.422.182	953.618
Finansal Yatırımlar	-	-	798.281	1.465.639
Ticari Alacaklar	3.417.396	7.986.955	8.968.315	13.015.433
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	3.417.396	7.986.955	8.968.315	13.015.433
Diğer Alacaklar	25.039.124	22.061.873	9.531.200	27.975.552
<i>İlişkili Taraflardan</i>	13.070.550	9.437.417	9.309.836	26.739.151
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	11.968.574	12.624.456	221.364	1.236.401
Stoklar	18.991.343	21.953.101	31.041.052	41.471.218
Peşin Ödenmiş Giderler	763.176	1.731.951	28.101.574	17.656.929
Diğer Dönen Varlıklar	1.020.290	1.746.944	1.538.992	539.435
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	50.896.526	59.028.826	90.420.700	103.077.824
Duran Varlıklar				
Finansal Yatırımlar	95.709	95.709	95.709	95.709
Ticari Alacaklar	3.780.656	3.452.199	10.563.059	15.049.396
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	3.780.656	3.452.199	10.563.059	15.049.396
Diğer Alacaklar	45.564	45.564	227.728	120.272
Stoklar	73.500.102	73.326.292	82.676.308	65.803.515
Maddi Duran Varlıklar	53.183.063	53.287.453	51.725.962	45.144.926
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	123.478	146.073	142.368	145.237
Peşin Ödenmiş Giderler	823.347	804.016	10.089.165	11.380.866
Ertelenmiş vergi varlığı	6.767.331	4.061.067	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	138.319.250	135.254.566	155.520.299	137.739.921
TOPLAM VARLIKLAR	189.215.776	194.283.392	245.940.999	240.817.745

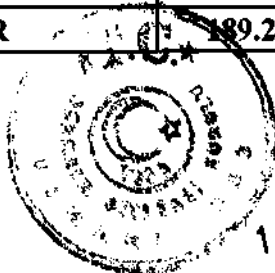
DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 41 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Vergi No: 270 00763 Tic Sic No: 274440
Mersis No: 0291001078300013



11 Eylül 2020

KUTAYCIKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Sarıyer, Vazirhan Park, Merkezi Plaza
Kat: 11, Blok: 11 C, Blok D 326
34752 Beşiktaş/İstanbul
Tic Sic No: 555 143

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10.067.978	-	19.334.441	9.150.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	33.534.140	20.884.773	52.825.118	78.025.510
Ticari Borçlar	5.063.855	4.978.049	8.092.041	2.192.486
<i>İlişkili Taraflara</i>	-	-	155.273	1.312.382
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	5.063.855	4.978.049	7.936.768	880.104
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	325.134	379.288	267.173	359.660
Diğer Borçlar	2.810.464	2.795.932	6.844.100	712.283
<i>İlişkili Taraflara</i>	58.298	58.298	6.778.298	667.654
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	2.752.166	2.737.634	65.802	44.629
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	1.657.652	2.073.243	8.362.340	-
Ertelenmiş Gelirler	411.037	576.458	665.497	15.002.807
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.976.906	5.022.415	3.150.675	2.546.776
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.730.326	3.150.574	4.126.020	2.601.297
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	60.577.492	39.886.983	103.667.405	110.590.819
Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Borçlanmalar	71.068.644	92.324.697	31.971.893	31.820.763
Diğer Borçlar	11.157	352.244	819.167	787.992
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	4.941.717	6.552.016	27.542.348	12.765.553
Uzun Vadeli Karşılıklar	113.453	51.265	514.989	368.082
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	2.301.343	9.017.495
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	76.134.971	99.291.225	63.342.253	54.759.885
ÖZKAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Ödenmiş Sermaye	54.437.596	54.437.596	54.437.596	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	502.311	502.311	502.311	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	42.646.738	42.683.880	41.522.242	42.655.140
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.370.632	1.370.632	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	43.889.235	-19.219.295	-11.390.955	18.177.093
Net Dönem Karı/Zararı	2.564.729	-24.669.940	-7.828.305	-14.427.879
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	317.820	155.580
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	52.503.313	55.105.184	78.931.341	75.467.041
TOPLAM KAYNAKLAR	189.215.776	194.283.392	245.940.999	240.817.745



Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Hasılat	6.667.784	1.047.666	17.248.407	36.155.842	31.362.038
Satışların Maliyeti (-)	- 2.961.758	- 870.571	-12.304.644	-12.121.072	-24.401.481
BRÜT KAR/ZARAR	3.706.026	177.095	4.943.763	24.034.770	6.960.557
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 3.311.502	- 6.552.660	-12.206.902	-10.608.181	-9.814.595
Pazarlama Giderleri (-)	- 68.268	- 1.519.724	-1.573.361	-1.588.085	-881.444
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.045.862	25.429.727	25.386.932	37.328.411	21.198.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 2.965.127	- 30.909.870	-28.398.507	-28.571.972	-16.817.169
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	2.406.991	- 13.375.432	-11.848.075	20.594.943	645.944
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	207.972	313.675	6.637.323	-	1.317.205
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	- 260.099	-676.667	-1.020.626	-984.476
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	553.174	1.905.176	2.064.780	-3.066.595	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	3.168.137	- 11.416.680	-3.822.639	16.507.722	978.673
Finansman Gelirleri	15.396	155.799	169.515	5.873.927	10.358.187
Finansman Giderleri (-)	- 8.444.049	- 10.929.110	-27.988.852	-33.544.455	-26.168.104
SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	- 5.260.516	- 22.189.991	-31.641.976	-11.162.806	-14.831.244
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri /Geliri	2.695.787	3.605.020	6.972.036	3.496.741	328.945
Ertelenmiş Vergi Gideri Geliri	2.695.787	3.605.020	6.972.036	3.496.741	328.945
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	- 2.564.729	- 18.584.971	-24.669.940	-7.666.065	-14.502.299
DÖNEM KARI/ZARARI	- 2.564.729	- 18.584.971	-24.669.940	-7.666.065	-14.502.299
Dönem Karı / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	- 1.203.129	-	162.240	-74.420
Ana Ortaklık payları	- 2.564.729	- 17.381.842	-24.669.940	-7.828.305	-14.437.128
Hisse Başına Kazanç (Zarar)	- 0,05	- 0,32	-0,45	-0,25	-0,53

"Yatırımcı yatırım kararını vermeden önce ilaının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."



5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Genel Ekonomik Risk

Ulusal veya global ölçekli, finansal, sosyal, politik veya jeopolitik krizlerin 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

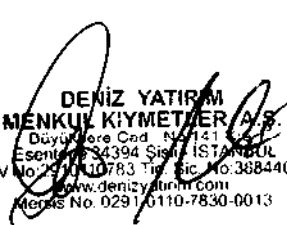
Özellikle Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaya devam edebilecek ve inşaat maliyetlerini daha yukarı çekebilecektir. Bu durum, Şirket'in bundan sonraki muhtemel projelerinde elde edeceği hasılatı ve karlılığını olumsuz etkileyebilecektir.

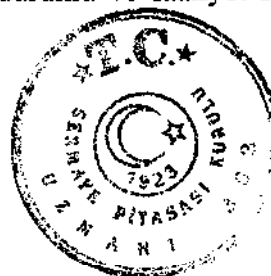
e) Dava Riski

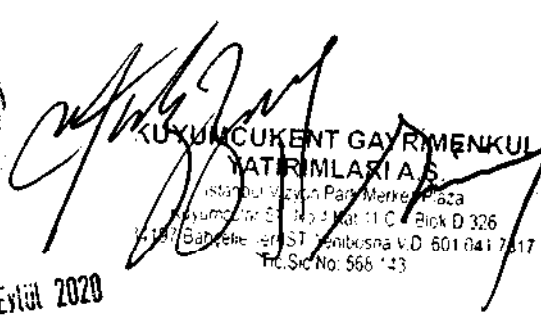
Şirket aleyhinde açılmış veya ilerleyen tarihlerde açılacak olan davalar Şirket'i olumsuz yönde etkileyebilecektir.

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; Şirket faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları ile payların piyasa performansı olumsuz yönde etkilenebilir.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Dünyalıdere Cad. No:141 Kat:5
Etiler/Şişli/İSTANBUL
V.No:29110783 Tic.Sic.No:388440
www.denizyatirim.com
Menkul No: 02910110-7830-0013




KUYUNCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirhan Paşa Merkez Plaza
Kuyuncukent S. No:3 Kat:11 C. Blok D 326
K:187 Bahçeşehir/İSTANBUL T.C. Sic. No: 6010417817
Tic.Sic.No: 566143

g) Piyasa Riski

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir. 2017 yılı ile birlikte genel ekonomik büyümeden daha yavaş büyümeye başlamış, 2020 yılına kadar da büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri olmuştur. Dolayısıyla, ülkenin genel ekonomik durumdaki olumsuz gelişmeler gayrimenkul yatırımları için risk oluşturabilecektir. Ekonomik büyümenin yavaşlaması, daralması, işsizlik, enflasyon, faiz oranları, Türk Lirası'nın yabancı para birimleri karşısındaki değer kaybı gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretilmesi gayrimenkule olan talebin daralmasına, dolayısıyla, gayrimenkul sektörünün ciro ve/veya karlılık kaybına sebep olabilecektir. Bu nedenle sektöre ilişkin "duyarlılığı" ve "eğilimleri" anlamak için, ülkemize ait makroekonomik göstergelerin analiz edilmesi önemlidir.

a) Likidite Riski

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) olmaması sektör için önemli risk teşkil etmektedir.

b) Faiz Riski

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

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

c) Ticari Gayrimenkul Fiyatlanmasına İlişkin Risk

GSYH Büyümesi beklenenin altında seyreden Türkiye ekonomisinin büyüme performansı, ticari gayrimenkul sektöründe etkisini göstermektedir. İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² dir, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m² olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m² olarak gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür. Bu süreçte, ofislerin doluluk oranının artması, ekonomik canlanmanın hızına bağlıdır. Türkiye genelinde 2018 yılsonu itibarıyla 453

olan toplam AVM sayısı, 2019 yılının son çeyreğinde değişmemiştir. Bu, ilk kez karşılaşılan tarihsel bir durum olmakla birlikte proje halindeki AVM sayısı 44 olarak gözlenmiştir (GYODER Raporu). Ülkemizde 2019 yılının son çeyreği itibarıyla bulunan 13 milyon 453 bin metrekarelik kiralanabilir alan stoku ise yeni projelerin hayata geçmesi ile birlikte 16 milyon metrekareye ulaşacaktır. AVM'ler, özellikle şehirli yaşam biçiminin bir parçası olmuştur.

d) Kur Riski

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

e) İnşaat Sektöründe Meydana Gelebilecek Daralma Ve/Veya Duraklamalar

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

f) Mevsimsellik

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

g) Müşteri İlgisi ve Piyasa Talebi

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

h) İnşaat Malzemeleri ve Proje Teknik Özellikleri

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

ı) Alt Yükleniciler

Şirket, inşaat projelerini gerçekleştirirken, projelerin farklı safhalarından birçok alt yüklenici ile sözleşmeli olarak çalışmaktadır. Söz konusu alt yüklenicilerin Şirket ile yaptıkları sözleşmeler

kapsamında gerçekleştirdikleri işlerin; zamanlaması, kalitesi ve niteliği, Şirket'in üstlendiği projeleri direkt olarak etkilemektedir. Alt yükleniciler tarafından gerçekleştirilen işlerin tamamlanması sırasında meydana gelebilecek, gecikme ve/veya kalite sorunları nedeniyle, Şirket faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları önemli ölçüde olumsuz yönde etkilenebilir.

i) İş Sağlığı ve Güvenliği

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

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

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

j) Sınırlı İnsan Kaynağı

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

k) Deprem ve Doğal Afetler

Türkiye'nin büyük bir bölümü, deprem bilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölge olarak tanımlanmaktadır. Türkiye ekonomisinin ve inşaat sektörünün 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 iki tür gelir elde ederler;

Kar Payı Gelirleri: Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Halka açık ortaklıklar karını nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilirler. Kar oluşmaması ve oluşan karın genel kurulda dağıtılmamasına karar verilmesi durumunda Şirket tarafından kar dağıtılmaması riski vardır.

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

5.4 Diğer Riskler

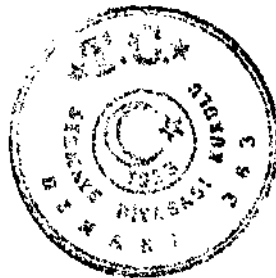
a) Dava Riski

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

b) Likidite Riski

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 117 K: 9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 2910710783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatinim.com.tr
Mersis No: 02910711078300013



KUYUMSÜKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vatan Park Merkez Plaza
Kuyumcucağı Sokak Kat: 11 C 1 Blok D 326
34167 Beşiktaş - Etiler/İSTANBUL V.No: 6016417817
Tic. Sic. No: 568143

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

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

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

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

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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkında bilgiler:

Yoktur.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:134 Kat:8
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Vergi No:2130418783 Tic. Sic. No:288416
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029100110-2830-0013



27 11 Eylül 2020

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

6.2. Yatırımlar

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

Yatırım	Yılı	Tutarı	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ve Borsa Kule Binası İnşaatı	17.09.2014	73.326.292-TL	% 100- Kaba İnşaat %60- Genel İnşaat	%20 Öz kaynak %80 Banka Kredisi
Akalın Apartmanı	29.07.2015	10.288.100.-TL	%100	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi
Hatipoğlu Apartmanı	22.07.2015	18.579.753.-TL	%95	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi

Borsa Kule'nin kaba inşaatı %100 oranında tamamlanmış olup, "Borsa Kule inşaatı projesi, ince işler, elektrik, mekanik, giydirme cephe ihalesi" olarak hazırlık yapılmaktadır. Hafriyat, zemin işleri artı betonarme kaba inşaatı tamamlanmış olan projemizin, ileri kaba haliyle satışının yapılabilmesi için geriye kalan binanın dış cephesinin kabuğunu oluşturan giydirme cephe sistemi, elektrik işleri (alçak gerilim tesisatı, alçak gerilim trafoları, ortak alanların aydınlatmaları ve tesisatları, asansör – elektrik tesisatı) , mekanik işleri (iklimlendirme, yangın sistemleri, pis su /temiz su altyapısı, havalandırma, asansör – mekanik tesisat, VRF) , ince imalatlar (ortak alanlar zemin, duvar ve tavan kaplaması) içeriği ile ihale yapılacak olup, mimari projeye uygun bir şekilde genel tamamlanma oranının %60'tan %100'e getirilmesi planlanmaktadır.

Akalın Apartmanı ve Hatipoğlu Apartmanı projeleri, adi ortaklıklarımız bünyesinde devam eden projeler olup, Şirketimizin bu projeler ile ilgili projeksiyonları, risk/ getiri öngörülerini düzenli olarak güncellenmektedir.

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

Proje Adı	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Yeri	Finansman Yöntemi
Borsa İstanbul A.Ş. Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası binası ve Borsa Kule Binası	A sınıfı ofis binası	Proje 2 bloktan oluşmaktadır; 1. Blok: Borsa İstanbul A.Ş.'ye satılan Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Kıymetli Taşlar Piyasası Binası'dır. 2. Blok; Grup'un ön satışa sunacağı 92 bağımsız bölümlerinden oluşan Borsa Kule ismindeki binadır. 2. Blok olan ve tamamı şirkete ait olan Borsa Kule Binası kısmının kaba inşaatı % 100 tamamlanmıştır. Genel inşaat tamamlanma seviyesi %60 tır.	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 % 68'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 2 adet satışa hazır daire kalmıştır.	İstanbul Kadıköy Fenerbahçe	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi
Hatipoğlu Apartmanı	Konut – Kentsel Dönüşüm	Geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmekte olup, Şirket'e ait dairelerin % 80'i satılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla 4 adet satışa hazır daire kalmıştır.	İstanbul Kadıköy Tuğlacıbaşı	%50 Öz kaynak %50 Banka Kredisi

Şirketimiz sadece İstanbul'da yatırımlar yapmaktadır, ancak gelecekte elbette olasılıklar değerlendirilebilir. Strateji olarak ofis/ atölyeler gibi ticari gayrimenkullere eğilme ve var olan projelerin satışı tamamlandıktan sonra konut pazarından çıkılması planlanmaktadır.

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

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

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

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

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 ibraççı 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 son üç yıl içinde; İstanbul Vizyon Park markalı atölye ve ofis bloklarının inşaatını tamamlamıştır. Proje kapsamında ofis bloklarında 482 bağımsız bölüm (brüt 81.063 m²), atölye bloklarında 326 bağımsız bölüm (brüt 143.355 m²) olmak üzere toplam 808 bağımsız bölümün inşaatı tamamlanarak sahiplerine teslim edilmiştir. 2020 yılının ilk 6 ayında küresel salgın Covid 19 sebebiyle yavaş başlayan ilk çeyrek akabinde, ikinci çeyrekte toparlanma yaşanmış ve satışlar gerçekleşmiştir.

Net Satışlar – TL	30.06.2020	%	30.06.2019	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Ürünler	6.667.784	100 %	324.000	30,9 %	16.393.613	95,0 %	34.936.143	96,6 %	30.765.520	98,2%
Atölye	2.101.852	31,5 %	324.000	30,9 %	3.970.000	23%	27.517.012	76,1%	10.852.427	39,9%
Ofis	4.565.932	68,5 %	-	0,0 %	6.347.518	36,8%	4.930.366	13,6%	306.949	0,9%
Kuyumcukent AVM Bloğu	-	-	-	0,0 %	6.076.095	35,2%	2.488.765	6,88%	-	-
Borsa Kule	-	-	-	-	-	-	-	-	16.833.867	49,3%
Palmiye	-	-	-	-	-	-	-	-	2.772.277	8,1%
Hizmetler	-	-	735.150	70,2 %	855.214	4,96 %	1.225.943	3,4%	612.018	-
Kira Gelirleri	-	-	-	-	-	-	463.251	1,3%	480.238	1,4%
Site Yönetim Hizmet Gelirleri	-	-	-	-	-	-	723.718	-	131.780	0,4%
Diğer Gelirler	-	-	735.150	-	855.214	-	38.974	-	-	-
Satıştan İadeler	-	-	-11.484	-	-420	-	-6.244	-	-15.500	-
TOPLAM	6.667.784	-	1.047.666	-	17.248.407	-	36.155.842	-	31.362.038	-

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:2017/110783 Tic. Sic. No:28644
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-010-7820-0001



30

11 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kat: 11 C 1 Blok D 326
34197 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 559 143

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 ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir.

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

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

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 11 Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270801/010783
Mersis No: 08101010783000000000000000



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Vişnez Park Merkez Plaza
Kuyumculuk Kenti Kat: 11 C 1 Blok D 328
34131 - Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 270801/010783
Tic. Sic. No: 558143

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

2019 yılı son çeyreğinde toplam 483.256 adet konut satışı ile verilerin yayınlandığı 2013 yılından beri en yüksek çeyreklik satışın olduğu dönem olmuştur. Özellikle Aralık ayı konut satış adedi 202.074 adet gerçekleşerek tüm beklentilerin üzerine çıkmıştır. Bu rakamın ortaya çıkmasında KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirimin yıl sonunda bitmesinin çok önemli bir etken olduğu düşünülmektedir. Yıl geneli olarak baktığımızda 2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. Çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (Kaynak : GYODER)

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

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

Şirketimizi, gayrimenkul sektörü içerisindeki rakiplerimizden avantajlı duruma getiren bir çok özelliğimiz bulunmaktadır. Şirketin kuruluşundan itibaren 550.000 m² bitirilmiş iş, 3.500 adet bitirilmiş iskan alınmış, satılmış bağımsız bölüm, satış yapılmış müşterilerden oluşan ve yeni projelerimizden de yer alma potansiyeli bulunan 3.500 adet müşteri portföyümüz, 550.000 m² inşaatı tamamlanmış ve bir tecrübe oluşturulmuştur.

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:147 Kat:5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271107837 M. Sic. No: 388441
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 02810010783000000



YATIRIMCI KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul / Beşiktaş / Park Merkez Plaza
Kuvvetler Sok. Kat: 11 C 13 Blok D 329
34197 Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 601 041 7817
M. Sic. No: 551 111

11 Eylül 2020

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	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Gayrimenkul Satımı ve Kira Geliri	6.667.784	1.047.666	17.248.827	36.162.086	31.377.538
Toplam Net Satışlar	6.667.784	1.047.666	17.248.827	36.162.086	31.377.538

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

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

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

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

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, 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 direkt veya doğrudan etkileyen herhangi bir patent, lisans, sınai vb. anlaşma bulunmamaktadır.

Ortaklığın faaliyetlerini direkt veya doğrudan etkileyen ticari anlaşmalar bulunmaktadır.

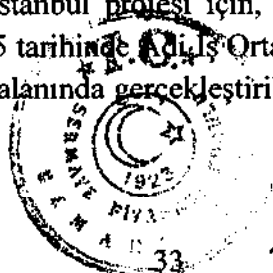
Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

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

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Şirket, Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde Adı İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m² inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 3
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274394 SSK Sic. No: 408440
Web: www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 0291-07-07630-0013



11 Eylül 2020

ORTAKLIK GAYRİMENKUL
YATIRIM LAR A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcukaya Sk. No: 1 Kat: 11 C 1 Blok D 326
34157 / Beşiktaş / Etiler / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 558 143

Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire Adi İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuş, 4 tanesinin satışı gerçekleşmiştir.

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

Grup yönetimi, 1 Ocak 2018'den itibaren ilk kez uygulanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplamış olduğu 2018 yılı cari ve geçmiş dönem beklenen kredi zararı tutarında, 2018 yılı finansal rapor ilan tarihinden sonra izlenen ekonomik koşullar dikkate alınarak revize yapılmasına karar vermiştir. Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'na, önemli bölümü 2017 yılında verilmiş alacakları için, ülkedeki 2018 sonu ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz geçici ve kısa süreli bir durum olarak öngörülmüş ve önceki dönem (2018) finansal raporlamasında kredi zararı hesaplanmamıştır. Ancak 2018 yılı rapor ilan tarihi sonrası devam eden seyir, inşaat sektöründeki krizin devam etmesi ve Şirket'in yeniden kredi yapılandırılmaya gitmesi nedenleri ile 2018 dönem sonunda alacak tahsili için yapılan proforma bütçenin gerçekleşmesinin makul olmadığı kanaatine varılmış, bu nedenle 1 Ocak 2018'den itibaren TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplamış olduğu beklenen kredi zararı tutarı, Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan alacakları için yeniden hesaplanmıştır. Bu hesaplamalara göre 2019 yılı finansal tabloları ile karşılaştırmalı sunulan 2018 yılı finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir.

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11 K: 9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 2710783 Şif. No: 386440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291-0170-7830-0013



34

11 Eylül 2020

KUTUNCU KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Merkez Bankası Plaza
Kutuncu Kent İş Merkezi 11C Blok D 325
34197 Beşiktaş - Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 555 117

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

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketin bağlı bulunduğu bir grup bulunmaktadır.

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

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

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

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

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

İş Ortaklıkları- Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Kuyas Büyükkartı Akalın Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	50.000 TL	42.500 TL	85%
Kuyas Ek Grup Çımar İş Ortaklığı*	İnşaat	50.000 TL	27.500 TL	55%
Kuyas Büyükkartı Adi İş Ortaklığı'nı	İnşaat	40.000 TL	40.000 TL	80%

*Planlanan projenin uygulamaya geçmemesi nedeniyle tasfiye sürecindedir.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukdere Cad. No: 141/100
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No: 291010/83 Tic Sic. No: 286440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 082910010078300001



35 11 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Şişli, Büyükdere Park, Merkez Bina
Kuyumcukent Çımar Kat: 11 C 150K D 326
34397 Beşiktaş/İstanbul V.D. 601041787
Tic Sic No: 541143

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

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

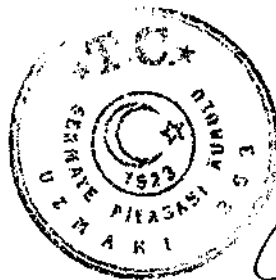
*Şirketin aktifinde bulunan İstanbul Vizyon Park Merkez Plazada yer alan C-1 Blok 11.katın toplamı 950,10 m² olup, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bir maddi duran varlığımız yoktur. Projelerimiz aynı alanda olduğundan başkaca bir ofise ihtiyaç duyulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 34 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
V.No:2910/10793 Tic. Sic. No:30644
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291011079300013



3611 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuşatıcılar Salı 4 Kat 11 C 1 Blok D 326
34797 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 04 7817
Tic.Sic.No: 558 143

9.1.3. 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
Merkez Ofisi	İpotek	Anadolubank	Ticari Kredi Finansmanı	8.09.2015	20.000.000 ₺
Arsa	İpotek	Halkbank	Ticari Kredi Finansmanı	8.10.2019	57.500.000 ₺
Toplam İpotek Tutarı					77.500.000 ₺

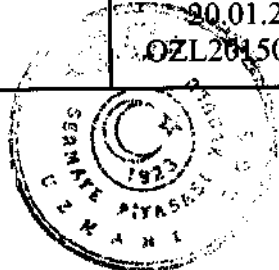
Şirket merkez ofisi olarak kullanılan İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza C-1 Blok 11.kat No: 326 nolu bağımsız bölümde Anadolubank A.Ş.'nin 20.000.000.TL 1.Derece ipotegi bulunmaktadır.

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

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

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Mevkii	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No.'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı (TL)
Arsa	2010	1542 ADA 7 PARSEL	22.950.000	20.01.2016 OZL201500461_4	Yatırım Amaçlı Değildir.	9.926.968
Arsa	2010	1542 ADA 10353 PARSEL	27.950.000	20.01.2016 OZL201500461_4	Yatırım Amaçlı Değildir.	16.845.339
Arsa	2010	1542 ADA 10354 PARSEL		20.01.2016 OZL201500461_4	Yatırım Amaçlı Değildir.	
Arsa	2010	1542 ADA 10355 PARSEL		20.01.2016 OZL201500461_4	Yatırım Amaçlı Değildir.	
Arsa	2010	1542 ADA 10359 PARSEL		20.01.2016 OZL201500461_4	Yatırım Amaçlı Değildir.	

DEMİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 290107/RS Tic. Sic. No: 290107/RS
Tic. Sic. No: 290107/RS Tic. Sic. No: 290107/RS
Tic. Sic. No: 290107/RS Tic. Sic. No: 290107/RS



31.12.2020

KOYUNCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuşçesuvar 3. Kat Kat: 11 C-1 Blok O 326
34197 Beşiktaş/İstanbul V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No: 558 143

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:

Dönen Varlıklar:

2018 yılında Nakit ve benzerleri, bedelli sermaye artırımının, yılın son haftasında tamamlanması ve hesaplara giren bedellerin ilgili ödemelerin yapılması / borçların kapatılması amacı ile aktarılamamış olması sebebi ile yüksek (10.422.182 TL) görünmektedir.

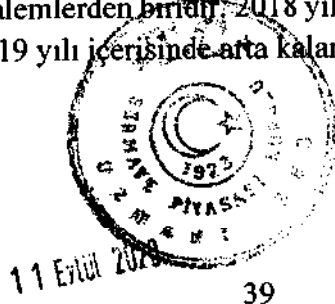
Ticari alacaklar 2017'den sonra düşme eğilimi göstermiş olup, bunun nedeni Şirket'in vadeliden ziyade peşin satışa dönmesidir. Kısa vadeli stoklarımızda üretimi tamamlanmış satışa hazır gayrimenkuller bulunduğu ve son dönemlerde yeni tamamlanan bir projemiz bulunmadığı için, satışlar gerçekleştikçe kısa vadeli stoklar azalmaktadır.

Diğer alacaklar kalemi, ilişkili olmayan taraflardan alacaklar ile ilgili olarak; 12.09.2019 tarihinde, Şirketimiz, Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'deki %54 hissenin, Ek Grup İnşaat A.Ş. ve Burker Tekstil İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satılmasına dair Hisse Devir Sözleşmesi'ni imzalanmış, ilgili sözleşmelere göre hisse devri gerçekleşmiştir. 30/06/2020 tarihi itibari ile diğer alacak senetleri 3.639.590 TL'si hisse devrine ilişkin satış tutarının senetleri, 8.065.289 TL'si de Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'den senet alacaklarından oluşmaktadır.

Diğer Alacaklar kaleminin ilişkili taraflardan olan alacaklar kırılımı ile ilgili olarak ise 2017 yılından 2018 yılına geçişte gerçekleşen değişim şu şekilde özetlenebilir; Şirketimiz, 1 Ocak 2018'den itibaren ilk kez uygulanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplamış olduğu 2018 yılı cari ve geçmiş dönem beklenen kredi zararı tutarında, 2018 yılı finansal rapor ilan tarihinden sonra izlenen ekonomik koşullar dikkate alınarak revize yapılmasına karar vermiştir. Şirket'in, iş ortaklıkları olan Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'na, önemli bölümü 2016 ve 2017 yıllarında olmak üzere, projelerin geliştirilmesi için sağlamış olduğu finansman desteğinden oluşan alacakları bulunmaktadır. İş bu alacakların 2018 yılı sonunda değerlendirilmesinde, ülkedeki 2018 sonu ekonomik durum, faiz ve döviz kurundaki hızlı yükseliş ve özellikle de inşaat sektörünün girdiği kriz geçici ve kısa süreli bir durum olarak öngörülmüş ve önceki dönem (2018) finansal raporlamasında kredi zararı hesaplanmamıştır. Ancak 2018 yılı rapor ilan tarihi sonrası devam eden seyir, inşaat sektöründeki krizin devam etmesi ve Şirket'in yeniden kredi yapılandırmaya gitmesi nedenleri ile 2018 dönem sonunda alacak tahsili için yapılan proforma bütçenin gerçekleşmesinin makul olmadığı kanaatine varılmış, bu nedenle 1 Ocak 2018'den itibaren TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'na göre hesaplamış olduğu beklenen kredi zararı tutarı, Şirket'in Kuyaş Büyükkartı Akalın İş Ortaklığı ve Kuyaş Büyükkartı İş Ortaklığı'ndan alacakları için yeniden hesaplanmıştır. Diğer Alacaklardaki değişim bu revizyondan kaynaklanmaktadır.

Peşin ödenmiş giderler kaleminde 2018 yılı tutarının 16.175.959 TL'si, 2019 yılında devri gerçekleşen Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'den gelmekte idi; kat karşılığı sözleşme usulü ile çalışan işletmelerde yüksek görünen kalemlerden biridir. 2018 yılı sonunda ayrıca taşeronla ödenen 10.243.430 TL avansın da etkisi vardır, 2019 yılı içerisinde artı kalan iş tamamlanmış ve avans eritilmiştir.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 111 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 291107833 Şiş. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 029101078300013



KUYAŞ EK GRUP GAYRİMENKUL
YATIRIM LAR A.Ş.
İstanbul İzzet Paşa Parkı Merkez Plaza
Kuyahöyük Sok. No: 2 Kat: 11 C Blok D 326
34192 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 558 143

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.665.197	3.526.496	10.422.182	953.618
Finansal Yatırımlar	-	-	798.281	1.465.639
Ticari Alacaklar	3.417.396	7.986.955	8.968.315	13.015.433
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	3.417.396	7.986.955	8.968.315	13.015.433
Diğer Alacaklar	25.039.124	22.061.873	9.531.200	27.975.552
<i>İlişkili Taraflardan</i>	13.070.550	9.437.417	9.309.836	26.739.151
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	11.968.574	12.624.456	221.364	1.236.401
Stoklar	18.991.343	21.953.101	31.041.052	41.471.218
Peşin Ödenmiş Giderler	763.176	1.731.951	28.101.574	17.656.929
Diğer Dönen Varlıklar	1.020.290	1.746.944	1.538.992	539.435
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	50.896.526	59.028.826	90.420.700	103.077.824

Duran Varlıklar:

Ticari alacaklar, Şirketin vadeliden ziyade peşin satışa dönmesi sebebi ile düşmektedir, 2018 yılında 1 yıldan uzun vadede olan alacaklar 2019 yılında tahsil edilmiştir ve yeni vadeli sözleşmeler yapılmamaktadır.

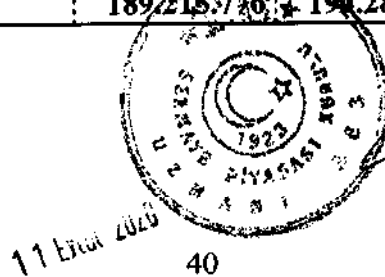
2019 yılında stoklar görülen azalış yine 2019 yılında satışı gerçekleştirilen Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin Eyüp Baharyaka Sitesi'nin stoklardan çıkışı ile ilişkilidir.

Uzun Vadeli Stoklar	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Borsa Kule Binası	73.500.102	73.326.292	58.038.751	56.263.461
Eyüp Baharyaka Sitesi			24.637.557	9.540.054
TOPLAM	73.500.102	73.326.292	82.676.308	65.803.515

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerde de, aynı şekilde Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin satışının 9.589.217 TL etkisi bulunmaktadır.

Duran Varlıklar	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Finansal Yatırımlar	95.709	95.709	95.709	95.709
Ticari Alacaklar	3.780.656	3.452.199	10.563.059	15.049.396
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	3.780.656	3.452.199	10.563.059	15.049.396
Diğer Alacaklar	45.564	45.564	227.728	120.272
Stoklar	73.500.102	73.326.292	82.676.308	65.803.515
Maddi Duran Varlıklar	53.183.063	53.287.453	51.725.962	45.144.926
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	123.478	146.073	142.368	145.237
Peşin Ödenmiş Giderler	823.347	804.016	10.089.165	11.380.866
Ertelenmiş vergi varlığı	6.767.331	4.061.067	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	138.319.250	135.254.566	155.520.299	137.739.921
TOPLAM VARLIKLAR	189.215.776	194.283.392	245.940.999	240.817.745

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 41 Kat: 3
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274940
Mersis No: 0291-010783-0013



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
İstanbul Vatan Park Moritz Plaza
Kuyumcular Caddesi Kat: 11 C Blok D 326
34197 Beşiktaş - İstanbul Tic. Sic. No: 274940
Mersis No: 0291-010783-0013

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Projelerin yapım aşamasında Şirket projelerini banka borcu ile finanse etmiştir. 2018 yılında gerçekleştirilen bedelli sermaye artımı ile bir kısım borç kapatılmış olsa da, kısa vadeli bir yapıya sahip oldukları için Şirket'in genel nakit akışına uygun bir vade yapısı olmadığı görülmüştür. 2019 yılı içerisinde borçlar yapılandırılarak uzun vadeye yayılmıştır; ayrıca dönem içerisinde bankalar ile müzakere edilerek faiz oranlarında iyileştirme sağlanmıştır. Her ne kadar 2020'nin ilk yarısında tekrar kısa vadeye dönülmüş gibi bir tablo oluşmuş olsa da, temmuz ve ağustos ayları itibari ile yapılmış ve yapılmakta olan yapılandırmalar/ geri ödemeler sonucu, uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları yaklaşık 30 milyon TL azaltmış, dolayısı ile 2019 yılı tabloya benzer bir tabloya ulaşılmıştır.

	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Banka Borçlanmaları*	114.670.762	113.209.470	104.131.452	118.996.273
Kısa Vadenin Toplam Banka Borcuna Oranı	38%	18%	69%	73%

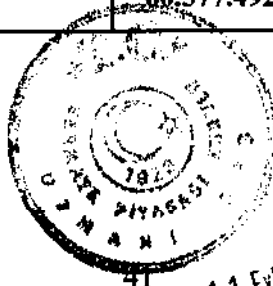
*Kısa vadeli Borçlanmalar+ Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları+ Uzun Vadeli Borçlanmalar

Diğer borçlar kalemi, 2018 yılında ortaklığımız bulunan Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin bünyesinde devam eden projeler ile alakalı olarak, Şirketimizin diğer ortaklara olan borçları sebebi ile yüksek seyretmekte idi. 2019 yılı ve 30.06.2020 bilançosunda diğer borçlar kaleminin neredeyse tamamı Alınan Depozito ve Teminatlardan oluşmaktadır.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kalemi, vadeli sözleşme ile gayrimenkul alanların borçları bitip, tapuları teslim oldukça azalmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemi vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi yükümlülüklerinden oluşmakta olup, 2020 sonunda tamamen ödenmesi hedeflenmektedir.

KAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10.067.978	-	19.334.441	9.150.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	33.534.140	20.884.773	52.825.118	78.025.510
Ticari Borçlar	5.063.855	4.978.049	8.092.041	2.192.486
İlişkili Taraflara	-	-	155.273	1.312.382
İlişkili Olmayan Taraflara	5.063.855	4.978.049	7.936.768	880.104
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	325.134	379.288	267.173	359.660
Diğer Borçlar	2.810.464	2.795.932	6.844.100	712.283
İlişkili Taraflara	58.298	58.298	6.778.298	667.654
İlişkili Olmayan Taraflara	2.752.166	2.737.634	65.802	44.629
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	1.657.652	2.073.243	8.362.340	-
Ertelenmiş Gelirler	411.037	576.458	665.497	15.002.807
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.976.906	5.022.415	3.150.675	2.546.776
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.730.326	3.150.574	4.126.020	2.601.297
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	60.577.492	39.886.983	103.667.405	110.590.819



11 Eylül 2020

Uzun Vadeli Yükümlülükler

2019 yılı içerisinde borçlar yapılandırılarak uzun vadeye yayılmıştır. 2020 yılında da bu strateji sürdürülmüş, temmuz ve ağustos ayları itibari ile yapılmış ve yapılmakta olan yapılandırmalar/ geri ödemeler sonucu, uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları yaklaşık 30,63 milyon TL azaltılarak, uzun vadeye yayılmıştır.

2017 ve 2018 yılında uzun vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin tamamı Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin kendi müşterileri ile ilintilidir.

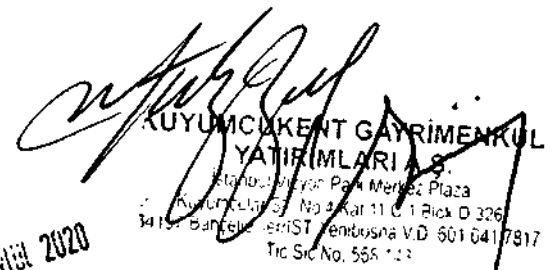
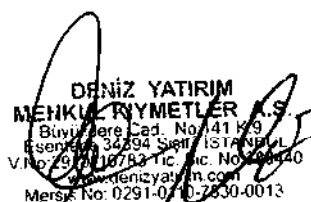
Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Borçlanmalar	71.068.644	92.324.697	31.971.893	31.820.763
Diğer Borçlar	11.157	352.244	819.167	787.992
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	4.941.717	6.552.016	27.542.348	12.765.553
Uzun Vadeli Karşılıklar	113.453	51.265	514.989	368.082
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	2.301.343	9.017.495
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	76.134.971	99.291.225	63.342.253	54.759.885

ÖZKAYNAKLAR

ÖZKAYNAKLAR	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Ödenmiş Sermaye	54.437.596	54.437.596	54.437.596	27.218.798
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	502.311	502.311	502.311	317.677
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	42.646.738	42.683.880	41.522.242	42.655.140
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.370.632	1.370.632	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	-43.889.235	-19.219.295	-11.390.955	18.177.093
Net Dönem Karı/Zararı	-2.564.729	-24.669.940	-7.828.305	-14.427.879
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	317.820	155.580
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	52.503.313	55.105.184	78.931.341	75.467.041
TOPLAM KAYNAKLAR	189.215.776	194.283.392	245.940.999	240.817.745

Şirketin ödenmiş sermayesi, 2018 yılında yapılan bedelli sermaye artırımını ile 27.218.798 TL dan 54.437.596 TL sına çıkarılmış, aynı süreçte paylara ilişkin primler de artmıştır. Kontrol gücü olmayan paylar kalemi, Kuyaş Ek Grup İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin satışı ile sıfırlanmıştır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler, yeniden değerlendirme ölçüm kazançlarından oluşmaktadır. Geçmiş yıl kar/ zararları kalemi 2018 yılında TFRS 9 kapsamında hesaplanan Beklenen Kredi Zararı kapsamında düzenlenmiştir. İlgili düzeltme TFRS 8 uyarınca konsolide finansal tablolarda yapılan bir hata olarak değerlendirildiğinden geçmişe yönelik olarak düzeltilmesi gereklidir. İlgili düzeltmenin 31 Aralık 2018 konsolide öz kaynakları üzerindeki etkisi 13.590.404 TL'dir.



44

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019	01.01 31.12.2019	01.01 31.12.2018	01.01 31.12.2017
Karşılık Giderleri	(360.052)	(6.214.805)	(6.863.738)	(502.280)	(187.881)
Diğer Gider Ve Zararlar	(741.136)	(1.888.389)	(2.871.676)	(3.504.353)	(2.878.321)
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri	(70.022)	(1.027.786)	(1.128.882)	(9.415.619)	(6.373.529)
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri	(1.793.917)	(21.778.890)	(17.534.211)	(15.149.720)	(7.377.438)
TOPLAM	(2.965.127)	(30.909.870)	(28.398.507)	(28.571.972)	(16.817.169)

Finansman gelirleri 2018 yılına kadar kambiyo karlarından oluşmakta idi. Finansman giderleri ağırlıklı olarak faiz giderlerinden oluşmakta olup, borç yükünün azaltılması ile azalacaktır. Geçtiğimiz 3 yıllık dönem değerlendirildiğinde, Şirketin mali yılı zarar ile kapatmasındaki ana etmenin finans giderleri olduğu görülmektedir. Finansman öncesi faaliyet karı/ zararına bakıldığında, 2019 yılı hariç diğer iki yıl kar elde edilmiş olduğu halde, finansman giderleri sonucunda zarara dönülmüştür. 2020 yılında görece faiz yükü azaltılmış olsa da yine de kar rakamını zarara dönüştürmüştür.

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Hasılat	6.667.784	1.047.666	17.248.407	36.155.842	31.362.038
Satışların Maliyeti (-)	- 2.961.758	- 870.571	-12.304.644	-12.121.072	-24.401.481
BRÜT KAR/ZARAR	3.706.026	177.095	4.943.763	24.034.770	6.960.557
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 3.311.502	- 6.552.660	-12.206.902	-10.608.181	-9.814.595
Pazarlama Giderleri (-)	- 68.268	- 1.519.724	-1.573.361	-1.588.085	-881.444
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.045.862	25.429.727	25.386.932	37.328.411	21.198.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 2.965.127	- 30.909.870	-28.398.507	-28.571.972	-16.817.169
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	2.406.991	- 13.375.432	-11.848.075	20.594.943	645.944
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	207.972	13.675	6.637.323	-	1.317.205
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	- 260.099	-676.667	-1.020.626	-984.476
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	553.174	1.905.176	2.064.780	-3.066.595	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	3.168.137	- 11.416.680	-3.822.639	16.507.722	978.673
Finansman Gelirleri	15.396	155.799	169.515	5.873.927	10.358.187
Finansman Giderleri (-)	- 8.444.049	- 10.929.110	-27.988.852	-33.544.455	-26.168.104
SÜRDÜRÜLEN FAAL.VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	- 5.260.516	- 22.189.991	-31.641.976	-11.162.806	-14.831.244
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri /Geliri	2.695.787	3.605.020	6.972.036	3.496.741	328.945
Ertelenmiş Vergi Gideri Geliri	2.695.787	3.605.020	6.972.036	3.496.741	328.945
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	2.695.787	18.584.971	-24.669.940	-7.666.065	-14.502.299
DÖNEM KARI/ZARARI	2.695.787	18.584.971	-24.669.940	-7.666.065	-14.502.299

Dönem Karı / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		- 1.203.129	-	162.240	-74.420
Ana Ortaklık payları	2.564.729	- 17.381.842	-24.669.940	-7.828.305	-14.437.128
Hisse Başına Kazanç (Zarar)	- 0,05	- 0,32	-0,45	-0,25	-0,53
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-37.142	-4.557	1.141.633	-1.132.897	-9.249
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-42.589	--	1.480.396	-1.068.933	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-5.030	-5.842	-16.764	-82.005	-11.562
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	10.477	1.285	-321.999	18.041	2.313
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-37.142	-4.557	1.141.633	-1.132.897	-14.511.548
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	-2.601.871	-18.589.528	-23.528.307	-8.798.962	-14.511.548
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	--	-1.207.410		162.240	-72.420
Ana Ortaklık Payları	-2.601.871	-17.382.118	-23.528.307	-8.961.202	-1.443.728

10.2. Faaliyet Sonuçları

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

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

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

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



Temmuz ve ağustos aylarında yapılan / yapılmakta olan yapılandırma ve geri ödemelerin etkisi, 2020 yılının ilk yarısına yansımamış olsa da kısa vadeli borçların uzun vadeye yayılması stratejisi sürdürülmüştür. Ticari alacaklarda da vadeli yapıdan uzaklaşıldığı için, alacak tahsil süresi kısalmaktadır. 2020 yılının ilk yarısında inşaat sektöründe düşen faizlerin etkisiyle bir canlanma görülmüş, bu da satışlarımıza yansımıştır.

Likidite Oranları		30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran	Dönen Varlıklar / KV Yabancı Kaynaklar	0,84	1,48	0,87	0,93
Alacak Tahsil süresi	Ticari Alacaklar / Net Satışlar*365	194	242	197	327

Mali Yapı Oranları		30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kaldıraç Oranı	Yabancı Kaynaklar/ Aktif Toplam	0,72	0,72	0,68	0,69
Öz kaynak Varlık Oranı	Öz kaynaklar / Toplam Aktif	0,28	0,28	0,32	0,31
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / Yabancı Kaynaklar	0,38	0,40	0,47	0,46

Verimlilik Oranları		30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Öz kaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,13	0,31	0,46	0,42
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,04	0,09	0,15	0,13

2019 yılında Likidite Oranları önceki yıllara göre iyileşmiştir. Cari oran, kısa vadeli borçların uzun vadeye yayılmasının etkisi ile olumlu yönde etkilenmiştir. Ticari alacakların tahsil süreleri kısalmaktadır, çünkü vadeli satışlar durmuştur.

Beklenen Kredi Zararının hesaplanması suretiyle Öz kaynaklarda zayıflama görülmüş, bu da mali yapı oranlarını olumsuz etkilemiştir. 2017 yılında 0,69 olan kaldıraç oranı 2019 yılında 0,72, 2017 yılında özkaynakların toplam aktifte oranı 0,31 iken, 2019 yılında 0,28 olarak gerçekleşmiştir. Yine de finansman oranımız %40 seviyesinin üzerinde olup, iş bu bedelli sermaye artırımını ile bu oranların iyileşmesi hedeflenmiştir.

Net satışlarda 2019 yılı, geçmiş yıllara nazaran zayıf bir yıl olarak değerlendirilebileceği için verimlilik oranları önceki yıllar ile karşılaştırıldığında düşük seyretmiştir. 2020 yılında kalan stokların satışı ile oranlarda bir toparlanma beklense de, aslında Ömer Borsası Kule projemizin tamamlanıp satılacağı, 2021 ve 2022 yıllarında beklenebilir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 81
Kat: 9 34394 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270110263 Tic. Sic. No: 336
www.denizyatiirim.com
Mersis No: 029100107817

11 EKİM 2020

KUYUMCUKENT YATIRIM MENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Mecidiyeköy Park Merkez Plaza
Mecidiyeköy Sk. No: 4 Kat: 4 C 1 Blok D: 26
34199 Beşiktaş / İstanbul Tesis No: 501 Kat: 17817
Tic Sic No: 556 143

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

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

	01.01.- 30.06.2020	Değişim %	01.01.- 30.06.2019	2019	Değişim %	2018	Değişim %	2017
Net Satışlar TL	6.667.784	536,44%	1.047.666	17.248.407	-52,29%	36.155.842	15,29%	31.362.038

Başka bir faktör de elbette eldeki satılabilir stokların azalmasıdır; her ne kadar ofis ve atölye satışlarında düşüşler gözlemlense de elde kalan stoklar çoğunlukla satışı zor (büyük metrekare, elverişsiz kullanım alanı, dar vitrin kısmı) gayrimenkuller olup, kar marjının normal piyasa şartları altında dahi dar olmasına rağmen talep yaratılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkul satışında kısa dönemlerde karşılaştırma yapmak her zaman anlamlı sonuçlar vermeyebilmektedir; bir projeyi uzun süre stoklarda taşıyıp, bir kalemde hepsinin satışının gerçekleştiği durumda orta vadeye ve elde kalan stoklar ile satışların hareketine bakmak daha doğru bir analiz vermektedir.

Net Satışlar – TL	30.06.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Ürünler	6.667.784	100,00%	16.393.613	95,04%	34.936.143	96,63%	30.765.520	98,24%
Atölye	2.101.852	31,52%	3.970.000	23,02%	27.517.012	76,11%	10.852.427	39,91%
Ofis	4.565.932	68,48%	6.347.518	36,80%	4.930.366	13,64%	306.949	0,90%
Kuyumcukent AVM Bloğu		0,00%	6.076.095	35,23%	2.488.765	6,88%		
Borsa Kule							16.833.867	49,31%
Palmiye							2.772.277	8,12%
Hizmetler	-	-	855.214	4,96%	1.225.943	3,39%	612.018	
Kira Gelirleri					463.251	1,28%	480.238	1,42%
Site Yönetim Hizmet Gelirleri	-	-		0,00%	723.718		131.780	0,39%
Diğer Gelirler	-		855.214		38.974			
Satıştan İadeler			-420		-6.244		-15.500	-0,05%
TOPLAM	6.667.784	100%	17.248.407	100%	36.155.842	100%	31.362.038	100%

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Burçhanpaşa Cad. No: 141 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.Nö: 29100/07/03 Tic. Sic. No: 27411
www.denizciyatirim.com.tr
Müş. Hic. 0251 7710 0000

11 Eylül 2020



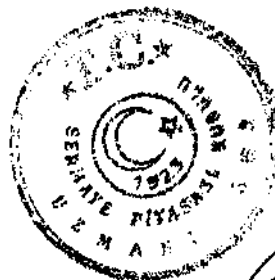
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Kuyumcukent Park Merkez Plaza
Kuyumcukent AVM Kat: 11 Blok D: 326
34190 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 555143

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 hızı kaybetmiştir.

Yıllık enflasyon oranı 2019 yılı Aralık ayında, %11,84, 2020 Haziran ayında ise %12,62 olarak kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ve enflasyonun yıl sonunda seyir değiştirmesi, ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olmaya devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 2020 yılı haziran ayı itibarı ile 6,46 milyon m²'dir, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m² olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m² olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür. (Kaynak: GYODER Raporu <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>). 2020 yılının ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 132.118 m² olmuştur, bu geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 azalmaya tekabül etmektedir. Bununla birlikte ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %76 gibi büyük bir çoğunluğu yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

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



DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 11 Kat: 5
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Vergi No: 291 010 783 Tic. Sic. No: 27494
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291010783000000

11 Eylül 2020

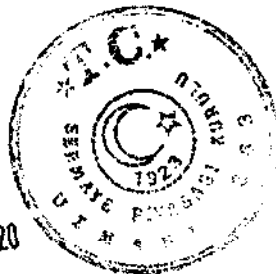
KUYUNCUKRENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Marmara Park Merkez Plaza
Kuyuncukremit Sok. No: 1 Kat: 1 C: 1 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27494

10.3. İhraççının Borçluluk Durumu

	30.06.2020
Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	60.577.492
Teminatlı	43.602.118
Garantisiz/Teminatsız	16.975.374
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	76.134.971
Teminatlı	71.068.644
Garantisiz/Teminatsız	5.066.327
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	136.712.463
Öz kaynaklar	52.503.313
Çıkarılmış sermaye	54.437.596
Yasal yedekler	1.370.632
Diğer yedekler	
TOPLAM KAYNAKLAR	189.215.776
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	
B. Nakit Benzerleri	1.665.197
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Likidite (A+B+C)	1.665.197
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	10.067.978
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	33.534.140
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	33.534.140
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	31.868.943
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	71.068.644
L. Tahviller	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	71.068.644
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	102.937.587

DEMİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:3
Etiler/Beşiktaş/34394 Şişli - İSTANBUL
V No:291007873 Tic Sic No:27844
www.demizyatirim.com.tr
Mersis No:029101101000000

11 Eylül 2020



XUYUMCUEKENT GAYRIMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Beşiktaş Park Market Plaza
Nispetiye Sok. No: 1 Kat: 11 C.1 Beşiktaş D 326
34137 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 558 143

Kredilerin Teminatı

30.06.2020 tarihi itibariyle Şirket'in projelerinde yer alan bazı gayrimenkulleri (stok ve maddi duran varlık olmak üzere) üzerinde bankalar lehine toplam 166.559.966 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
9 Adet DUKKAN	İpotek	ANADOLUBANK	Ticari Kredi Finansmanı	26.09.2014	21.545.000
ARSA	İpotek	HALKBANKASI	Borsakule Projesi ve Ticari Kredi Finansmanı	15.05.2016	72.000.000
OFİS	İpotek	HALKBANKASI	Borsakule Projesi ve Ticari Kredi Finansmanı	29.09.2015	80.923.030
7 Adet OFİS/KONUT	İpotek	TÜRKİYE FİNANS	Hatipoğlu ve Akalın projeleri Finansmanı	17.06.2015	12.760.000
1 adet KONUT	İpotek	BURGAN BANK	Hatipoğlu ve Akalın projeleri Finansmanı	16.01.2017	6.000.000
DUKKAN	İpotek	YENİBOSNA VERGİ DAİRESİ	Vergi yapılandırması teminat bedeli	26.06.2018	924.966
		Fekki Beklenen Askıda Kalan teminat			1.700.000
TOPLAM TL İPOTEK TUTARI					194.928.030

İş davaları kapsamında İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiş olan Teminat Mektuplarının toplam tutarı 30.06.2020 tarihi itibariyle 117.000.TL'dir.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Barışköy Mah. No:141 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
V.No:291011043 Tic. Sic. No:28440
www.denizyatirim.com.tr
Mersis:08120291000000000000000000

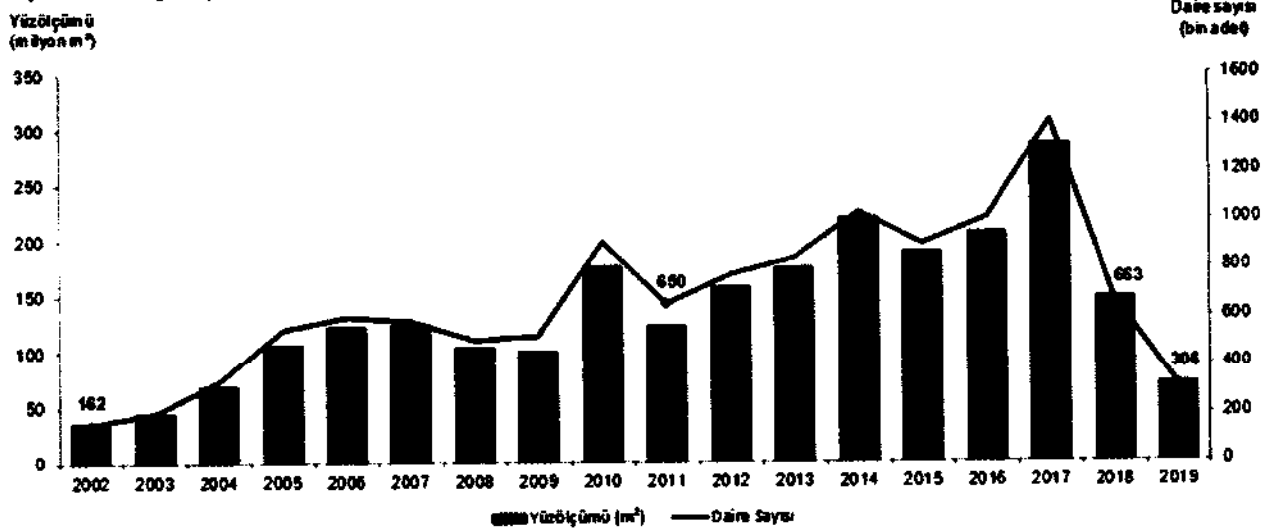
11 Eylül 2020



YATIRIMCI KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul/Beşiktaş/Barışköy Plaza
Kültür Mah. Kat:No:4 Kat:11 C:1 Blok:D:326
34187 Beşiktaş/İstanbul Yenibosna V.D.5010417917
Tic.Sic.No:558143

52

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



Güven endeksinde ise 2020 yılı haziran ayı sonuçlarına bakıldığında, inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan en önemli temel faktörlerden; "finansman sorunları" %36,8, "talep yetersizliği" %34,5 ve "diğer faktörler" in etkisi %32,8 olmuştur. (Kaynak: TUIK).

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

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

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

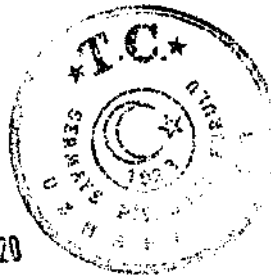
Benzer şekilde, başta Türk Lirası'ndaki değer kaybı olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmelerde maliyet ve satış fiyatlarına yönelik beklentileri olumsuz etkilemektedir.

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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Vergi No: 34394 Sicil No: 288490
Tic. Sic. No: 27110783
www.denizyatirim.com.tr
Mersis No: 0291001077300011



11 Eylül 2020

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Victoria Park Merkez Plaza
Kuyumcu Sok. No: 9 Kat: 11 Blok D: 326
34119/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 566 143

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi /Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ufuk BAŞER	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	YOK	3 Yıl / 2 Yıl	-	-
Halil ÜRÜN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl	-	-
Barış SAKARYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	YOK	3 Yıl / 2 Yıl	-	-
Zekeriya ASLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	YOK	3 Yıl / 2 Yıl	-	-
Alperen ODABAŞI	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	YOK	3 Yıl / 2 Yıl	-	-
Gökhan DEMİRLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Vizyonpark Merkez Plaza Kuyumcular sok. No: 4 C1 Blok Kat:11 Bahçelievler/İSTANBUL	YOK	3 Yıl / 2 Yıl	-	-

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdadır.

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

TEKİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:11 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 34394 Şirket Sic. No: 368440
www.tekizyirim.com
Tic. Sic. No: 0291110-7830-0013

11 Eylül 2020



TEKİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:11 Kat:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 34394 Şirket Sic. No: 368440
www.tekizyirim.com
Tic. Sic. No: 0291110-7830-0013

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Söz konusu kişiler arasında akrabalık ilişkisi yoktur.

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

Ufuk BAŞER (Yönetim Kurulu Başkanı) – 17/04/2019

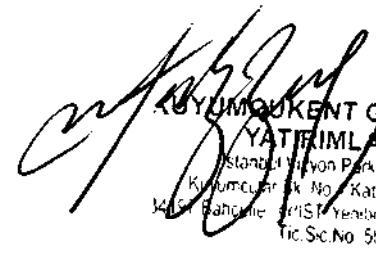
1977 yılında Kırıkkale'de doğdu. Kırıkkale Anadolu Öğretmen Lisesi'nden mezun olduktan sonra Atılım Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 2000 yılında başladığı profesyonel iş hayatında 2015 yılına kadar inşaat alanında faaliyet gösteren çeşitli özel sektör kuruluşlarında mühendis, bölüm şefliği, genel müdür yardımcılığı ve genel müdür olarak görev yaptı. 2013 yılından bu yana İnşaat ve Enerji yatırımları alanında faaliyet gösteren firmalarda yönetim kurulu üyeliği ve yöneticiliği yapmıştır.

Halil ÜRÜN (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) – 10/04/2019

30.07.1968 tarihinde Afyonkarahisar ili İscehisar İlçesi doğumlu olup İlk ve orta tahsilini İscehisar da, lise tahsilini Afyonkarahisar ve İzmir'de tamamlamıştır. Konya Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesini 1990 yılında bitirmiştir. Avukatlık stajını Afyonkarahisar barosunda, askerliğini Ağrı Doğubeyazıt ta tamamlamıştır. 1992 yılında başladığı avukatlık mesleğine 2004 te ara vermiş ve 2011 yılında 24. dönem Afyonkarahisar Milletvekili seçilmiştir. 25. dönem Afyonkarahisar Milletvekilliğini 01.11.2015 tarihinde tamamlamıştır.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No 141 K:9
Etiler 34394 Şişli - İSTANBUL
VNO: 20110793 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-3110-7830-0014 11.11.2015




KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular sok. No: 4 Kat:11 C1 Blok D 326
34091 Bahçelievler/İSTANBUL V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 558 143

Barış SAKARYA (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) – 13/07/2020

Bilkent Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, Uluslararası İlişkiler Bölümü 1996 yılı Mezunudur. Askerlik hizmetini tamamladıktan sonra, 1998 yılında Fiba Holding'e bağlı Finansbank AŞ'de profesyonel kariyerine başlamıştır. Yurtiçinde ve Yurtdışında çeşitli bankalarda 20 yılı yakın süreyle üst düzey yöneticilik yapmıştır. Ayrıca yine yurtdışında, reel sektörde Zorlu Holding'e bağlı Vestel Rusya'da CFO olarak görev yapmıştır.

Zekeriya Aslan (Yönetim Kurulu Üyesi)- 13/07/2020

Zekeriya Aslan, 2 Şubat 1969'da Afyonkarahisar Sandıklı'da doğmuştur, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ni bitirdikten sonra, Serbest avukat olarak çalışmıştır. Sandıklı Belediyespor Kulübü Başkanlığı yaptı. 23. Dönem (22.07.2007 – 12.06.2011) Afyonkarahisar Milletvekili seçilerek TBMM'de yasama çalışmalarına katıldı. Türkiye-Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Parlamentolar arası Dostluk Grubu Başkanı oldu.

Alperen ODABAŞI (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) – 10/04/2019

1992 yılında Eskişehir doğumludur. Lise eğitimini Ankara Ayrancı Anadolu Lisesinde tamamlamıştır. Lisans eğitimini ise Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlayarak 2017 yılında İstanbul Aydın Üniversitesinde başladığı Özel Hukuk alanındaki yüksek lisans programına devam etmektedir. 2016 yılından beri İstanbul Gayrettepe semtinde kendi Hukuk Bürosunda Serbest Avukatlık yapmaktadır. Hukuk bürosunda birçok şirkete danışmanlık vermekte olup, avukatlık mesleğinin yanı sıra; halen Türkiye Taekwondo Federasyonu Disiplin Kurulu Üyeliği, Türk Hukuk Enstitüsü İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu Üyeliği ve Eskişehirspor Asbaşkanlığı görevlerini yürütmektedir.

Gökhan DEMİRLİ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)- 25/11/2019

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

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

Ufuk BAŞER

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

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270110783 Tic. Sic. No: 368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2020

BEYKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Kat: 13. Kat
Kuyumcular Sk. No: 4 Kat: 11 C 1 Şişli D: 326
34199 Beşiktaş/Şişli - Beşiktaş V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 273 143

Halil Ürün

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

Alperen Odabaşı

Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı	İlgili Şirketin Sermayesi	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Karacaoğlu gıda inş. Tur. Enerji ve tıbbi malzemele r san. Tic. Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Evet	%50	50.000	Hayır
Nma gıda ltd. Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Evet	%50	50.000	Hayır
Agi İthalat İhracat Gıda İnşaat Otomotiv ve Madencilik San Tic Ltd Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Evet	%33	1.000.000	Evet

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
V.N. No: 24394 Sığ. Sic. No: 388440
V.N. No: 24394 Sığ. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2020



KURUMCURENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul V.V.V.V. Park Merkez Kat: 32a
Kuyuncılar Sk. No: 1 Kat: 1 C. Blok D: 326
34197 Beşiktaş - İstanbul Tesisatı v.D. 501 041 7817
Tic. Sic. No: 558 143

Gökhan Demirli

Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı	İlgili Şirketin Sermayesi	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Efta Gıda Turizm İnşaat Reklam Organizasyon İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	%100	100.000	Evet

Barış Sakarya

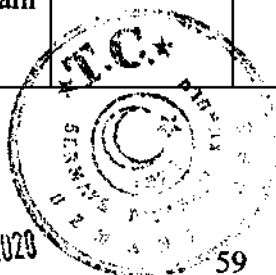
Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı	İlgili Şirketin Sermayesi	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Gram Altın Paz. San. Ve Tic. A.Ş..	Yönetim Kurulu	28/11/2019-13/07/2020 Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Hayır	-	-	-

Zekeriya Aslan

Şirket Ticaret Unvanı	Görevde Bulunduğu Organ	Görev (Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı	İlgili Şirketin Sermayesi	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu? (Evet/Hayır)
Tareks A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	30.000.000	-
Uluslararası Ankara Yatırım Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	%40	100.000	Evet

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No 141 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş 34399 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 343994 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2020



59

BOYUMÜLKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş Cad. No 141 Kat: 9
Etiler/Beşiktaş 34399 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343994 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

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

Yoktur.

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

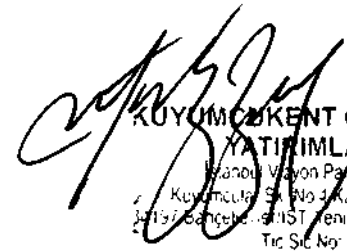
14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.


DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cadd. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 388440
Vergi No: 2910/10783
www.denizyatirim.com
Muhür No: 0291-0110-7830-0013



11 Eylül 2020


KUYUMÇÜKEN GAYRİMENKUL
YATIRIMLAR A.Ş.
Maslak Vayon Park Market Plaza
Kuyumculuk Sok. No:4 Kat:11/C 1 Blok D:326
34197 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 568 143

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

2018 ve 2019 Olağan Genel Kurullarında onaylanmış olan, Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretleri şu şekilde belirlenmiştir; Huzur Hakkı ödemelerinin Yönetim Kurulu Başkanına 17.500 TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekili'ne 15.000 TL, Yönetim Kurulu Üyesi'ne 6.500 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine 6.500 TL aylık net olarak belirlenmiştir. 01.01.2020-30.06.2020 döneminde – yönetim kurulu üyeleri dahil üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlerin toplam tutarı brüt 473.262 TL'dir. (30.06.2019: 868.907 TL.)

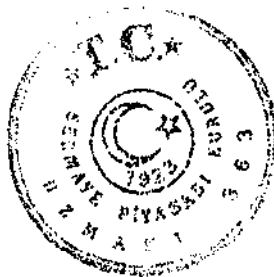
	31.12.2019
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Genel Müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı (TL)	Brüt 1.630.358 TL

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2910110783 T.C. Sic. No: 368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011078300013

11 Eylül 2020



KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Maslak Vizyon Park Merkezi Plaza
Kuyumculik Sk. No:4 Kat:11 C 1 Blok D 326
34197 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 558143

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
Ufuk BAŞER	Yönetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür)	3 Yıl / 2 Yıl
Halil ÜRÜN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl / 2 Yıl
Barış SAKARYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl / 2 Yıl
Zekeriya ASLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl
Alperen ODABAŞI	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl
Gökhan DEMİRLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl
Hakan ERDEM	İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	Yok / - Devam ediyor
Miryam MAŞTAOĞLU	Mali ve Finans İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yrd.	Yok / - Devam ediyor

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

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

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

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
V.No:29130110763 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Muh. Sic. No: 0291-0110-7630-0013



11 Eylül 2020

KUYUMÇİKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul/Beşiktaş/Parl. Merkezi Binası
Kuyumçikent 24 No 4 Kat: 11 C: 19 D: 326
Etiler/Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 555 143

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Kurumsal Yönetim Komitesi	Alperen ODABAŞI	Başkan	Bağımsız Üye
	Gökhan DEMİRLİ	Üye	Bağımsız Üye
	Burcu KIRICI ÇİĞDEM	Üye	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gökhan DEMİRLİ	Başkan	Bağımsız Üye
	Alperen ODABAŞI	Üye	Bağımsız Üye
Denetim Komitesi	Gökhan DEMİRLİ	Başkan	Bağımsız Üye
	Alperen ODABAŞI	Üye	Bağımsız Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları Özeti

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları Özeti

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

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları Özeti

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

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

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.No: 19107/0783 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011078300013



11 Eylül 2020

KUTAYCIKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Uzun Park Menkul Plaza
Kavayıcılar Sk. No:3 Kat:11 C:1 Blok D:336
34397 Beşiktaş/İSTANBUL Tic.Sic.No: 6010417817
Tic. Sic. No: 568143

Her dönem kamuya açıklanan, faaliyet raporunda Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 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
Burcu KIRICI ÇİĞDEM	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı

Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgileri:

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

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

Faks: (0212) 603 32 04

E-posta: burcucigdem@kuyas.com.tr

info@kuyas.com.tr

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Faaliyet Alanlarına Göre	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
İdari Personel	19	18	28	32
Teknik Personel	2	1	4	8
Toplam Personel Sayısı	21	19	32	40

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

DEMİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:388440
Vergi No:340116783
www.demizyatirim.com.tr
Mersis No:0291011078300013

11 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumculuk Sok. No:4 Kat:11 C1 Blok D:326
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 558143

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

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

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

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

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

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

Yoktur.

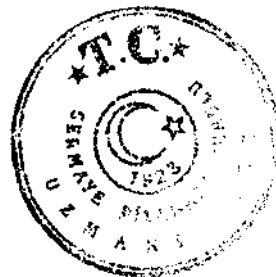
18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Beşiktaş 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:290110/83 Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com.tr
M.S. No: 02910110-7830-0013



11 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirpaşa Park Merkez Plaza
Kuyumcukent Sk. No:4 Kat:11 C 1 Blok D 326
34167 Beşiktaş - Şişli - Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic.Sic.No: 558 143

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) 06/03/2018, 04/03/2019 ve 09/03/2020 tarihlerinde yayınlanan 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 6 ve 33 nolu "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

30.06.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

- Ortaklar
- Yönetim Kurulu Üyeleri
- Bağlı Ortaklıklar

İlişkili Taraf İşlemleri- Bilanço Kalemleri	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	13.070.550	9.437.417	9.309.837	26.739.151
Toplam	13.070.550	9.437.417	9.309.837	26.739.151

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

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

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler				
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler				4.240.000
Toplamı				4.240.000

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 Kat:9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Vergi No: 243944 Sıfır - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 0251-0110-7830-0013

11 Eylül 2020

YATIRIM MENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Nispetiye Yönetim Parkı Merkezi Plaza
Kat: 9 No: 9 Kat: 11 Kat: 13
34197 Kat: 11 Kat: 13 Kat: 13
Tic. Sic. No: 558 142

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 tutarlarında proje finansmanı sağlanmış Ertelenmiş Finansman geliri olarak da (580.352 TL.) hesaplanmıştır.

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

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

2020 yılı için bağlı ortaklıklardan alacaklar Kuyaş Büyükartı Akalın Adi Ortaklığı projesi için 5.914.027 TL ve Kuyaş Büyükartı Adi Ortaklığı (Hatipoğlu Projesi) için 7.156.523 TL dir.

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

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

İlişkili Taraf İşlemleri- Gelir Tablosu Kalemleri	06/2020	2019	2018	2017
Satımlar				
Kira Gelirleri				
Bağlı Ortaklıklardan Kira Gelirleri			4.800	4.800
Faiz Gelirleri				
Bağlı Ortaklıklardan Faiz Gelirleri		22.666	28.718	37.524
Hizmet Satımları				
İlişkili Taraflar Hizmet Satımları			35.052	169.598
Toplam		22.666	68.570	211.922

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Vergi No: 34294 Şişli - 388440
Tic. Sic. No: 290783
www.denizyatirim.com
Müşteri Hizmetleri: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2020

KUYAŞ BÜYÜKARTI GAYRİMENKUL
YATIRIM LAR A.Ş.
Konya Bulvarı Park, Kat: 11, C- Blok D: 309
Konya Bulvarı Ek: 11, Kat: 11, C- Blok D: 309
4157 Edirnekapı Cad. Kat: 11, D: 601
Tic. Sic. No: 290783

Alımlar				
Hizmet Giderleri				
İlişkili Taraflar Hizmet Giderleri		3.883	390.148	110.726
Kira Giderleri				
İlişkili Taraflar Kira Giderleri				66.048
Bakım Giderleri				
İlişkili Taraflar Bakım Giderleri				1.140
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri				
Demirbaş ve Özel Maliyet Alım Giderleri			16.692	33.567
Toplam	-	3.883	406.840	211.481

Hizmet giderleri çoğunlukla Kuyaş Ek Grup güvenlik ve danışma hizmet gideri yansıtması ile ilgili idi 2018 ve 2017 yıllarında, ancak Kuyaş Ek Grup'un satılması ile bu giderler çok büyük ölçüde azalmıştır. 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 2017 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

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

Bağlı ortaklığımız Kuyaş Büyüartı 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 Büyüartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasının eski ortaklarından olan Büyüartı 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 Büyüartı Akalın Adi İş Ortaklığı firmamızın Kuyaş Büyüartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasına 13.095 TL borcu bulunmaktaydı. Eyüp projesinin işe başlangıç masrafı(şirket kurulumu gibi) adi ortaklık tarafından ödemesi yapılmıştır, daha sonrasında borç kapamaları yapılmıştır.

Kuyaş Büyüartı Adi İş Ortaklığı firmamızın Kuyaş Büyüartı İnşaat ve Yatırım A.Ş. firmasına 1.343.732 TL borcu bulunmaktaydı. Eyüp projesinin işe başlangıç masrafı adi ortaklık tarafından ödemesi yapılmıştır, 2018 de borç kapamaları yapılmıştır.

Şirketin 2018 yılında ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

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

Eyüp projesi'nden Kuyaş Büyüartı İnşaat ve Yatırım A. Ş.'nin 31/12/2018 mizanında 6.411.667 TL borcu bulunmaktadır.

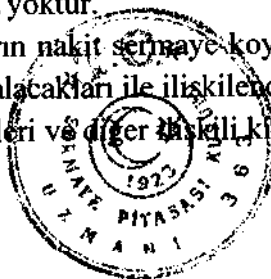
Şirketin 2020 ve 2019 dönemi ilişkili tarafa borçlarına ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir;

Şirketin, hisselerini kaydılaştırmeyen ortaklara ilişkin 2012 ve 2013 yılı dönem kar payı borcu olan 58.298 TL'dir. Başkaca bir borcumuz yoktur.

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KİMYETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
V.N:291110783 Sic. Sic. No:368440
www.denizyatirim.com.tr
Tic.Sic.No: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2020



UYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vezirhan Park Merkez Plaza
Kat: 4 Kat: 1 C Blok D 326
34197 Beşiktaş/İSTANBUL T.C. Sic. No: 661 041 7817
Tic. Sic. No: 568 143

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

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

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL'dir.

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

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

Aynı sermaye bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

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

Yoktur.

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

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

Payları BİST'de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını nedeni ile ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımının sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41)

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

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

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

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

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket Esas Sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu en az 5 (Beş) üyeden oluşur. Yönetim Kuruluna seçilecek bağımsız üyeler hakkındaki Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklıdır. Yönetim Kurulu mevzuatta öngörülen komite ve komisyonları kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu

İNİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Osmanlı Cad. No:141 K:9
Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No:388440
www.inizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0991-0110-7830-0013

11 Eylül 2020

KUYUMÇUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Mavi Park Merkez Plaza
Kuşçumcağı Sk. No:4 Kat: 11 C / Blok D 326
4197 Bahçeşehir / İSTANBUL T.C. 601 641 7817
Tic. Sic. No: 554 143

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.

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

Yoktur.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Yoktur.

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

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

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

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

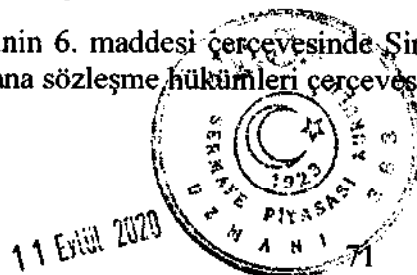
20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 383440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 02010110-7830-0013



YATIRIM MENKUL GAYRİMENKUL
YATIRIM LAR A.Ş.
İstanbul, Nişpetiye Park, Merkez Bina
Kültürçü Cad. No: 4 Kat: 11 C 1 Blok D 326
34139 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 558143

20.19. 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 ulaşılabilir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta ilan edilme tarihi
01.01.2020 – 30.06.2020	18.08.2020
01.01.2019 - 31.12.2019	09.03.2020
01.01.2018 - 31.12.2018	04.03.2019
01.01.2017 - 31.12.2017	06.03.2018

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı	Görüş
01.01.2020-30.06.2020	Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.	Prof.Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. 2873. Cadde Anchor İş Merkezi No:3 A/9 Çankaya Ankara	Mustafa BERBER	Olumlu
01.01.2019-31.12.2019	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul	Cüneyt MORGÜL	Olumlu

01.01.2018- 31.12.2018	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul	Yaşar ÇELİK	Olumlu
01.01.2017- 31.12.2017	Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C- 2 Blok Kat:6 No:195- 196 Yenibosna/Bahçelievler	Hasan YÜCEER	Olumlu

2017 yılı finansal tablolarını Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. denetlemiştir. Şirketimizin denetimi yapan ekibin Report Bağımsız Denetim A.Ş.'ye geçmesi ile birlikte, 2018 yılında bağımsız denetim şirketi değiştirilmiş ve 2018 ve 2019 finansal tabloları, Report Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Denetim şirketlerinin/ ekiplerinin düzenli aralıklarla değiştirilmesinin şirkete katkısı düşünülerek, 2020 yılı için Akademik Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşılmış olup, 30/06/2020 de ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu düzenlenmiştir.

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

Şirketimiz; COVID-19 virüs salgını, karantina uygulamaları ve hastalığın ülkemizde yayılmasının önlenmesine dair tedbirlerden doğrudan etkilenen sektörlerde faaliyette bulunduğu ve bu sebeple 518 Sıra No'lu VUK Genel Tebliğinin 3 üncü maddesi kapsamında mücbir sebep kapsamında olduğundan dolayı, 01.04.2020-30.06.2020 tarihleri arasında 3 (üç) ay süreyle dönüşümlü ve/veya part-time çalışarak "Kısa Çalışma" yapılmasına ihtiyaç duyulduğuna karar vermiştir. İşbu konu ile ilgili "Kısa Çalışma ve Kısa Çalışma Ödeneği Hakkında Yönetmelik" kapsamında gerekli başvurular yapılmış olup, uygulama devam etmektedir. (KAP duyurusu <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/834609>). Bu süreçten kaynaklı olarak personel sayısında azalmaya gidilmemiştir.

Yılın ilk 3 ayında gerçekleşmek üzere olan satışlar, her ne kadar genel tedbir sürecinin sonuna uzadı ise de yılın ilk 6 ayı 2019 yılından daha fazla satış yapılarak tamamlanmıştır. 2019 yılı ilk altı ay satışlar 1.047.666 TL, 2020 yılı ilk 6 ay satışları 6.667.784 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

GENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No 141 K:9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No 368440
www.genizyatin.com
Tic. Sic. No 0291-0110-7830-0013



GENİZ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez B3C4
Kuyumcular Sokak Kat: 11 C 11 Blok D 326
34197 Bahçelievler / Şişli - Yenibosna V.D. 601 041 7817
Tic. Sic. No 568 143

11 Eylül 2020

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 bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktarı ana sözleşmede belirtilen sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

Şirketimizce dağıtılacak kar payı miktarı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere; şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durum analizi, makroekonomik gelişmeler ve sektörel durum analizleri göz önünde bulundurularak belirlenir.

Karın dağıtımında, pay sahiplerinin beklentileri ile şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasına ve Genel Kurul tarafından kararlaştırılan dağıtımın, yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret ve özen gösterilir.

Genel Kurul’da alınacak karara bağlı olarak yapılacak kar dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Bu bilgiler KAP’da ve Şirketimiz web sitesinde kamuya duyurulur.’

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

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

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

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

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

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

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

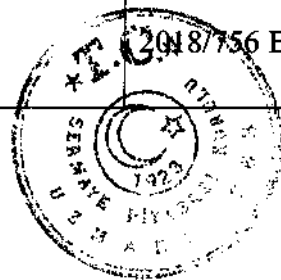
22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Merkez Bankası A.Ş.	İstanbul Çağlayan Adliyesi 9 Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/1486	Sözleşmeden doğan alacağın tahsili	2.326.895,84.TL	Davanın Reddine Karar Verilmiştir. Dosya İstinaf Aşamasındadır.
	Murat İşçi	Bakırköy 2. Ağır Ceza Mahkemesi 2018/359	Dolandırıcılık ve Görevin Kötüye Kullanılması	----	Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor.
	Salih Sağında	Bakırköy 30. İş Mahkemesi 2019/1656	Alacak		Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor.
	Mayem İnşaat	Çerkezköy 1. Asliye Hukuk 2018/756E.	Konkordato		Mayem İnşaat Hakkında 08.07.2020 Tarihine Kadar Kesin Mühlet Kararı Verildi.
	C. Güngör Proje	İstanbul 23. İcra 2015/171010	Alacak	238.995,39 TL	Takip Devam Ediyor.
	Aksultan Gıda Dağ. Paz. San. Tic. Ltd. Şti.	İstanbul 23. İcra Müdürlüğü 2019/2592	Alacak	83.255,70 TL	Takip Devam Ediyor.

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler**İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler**

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Sosyal Güvenlik Kurumu	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bakırköy 4. İş Mahkemesi 2019/210 E.	Alacak	10.376,10 TL	Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor.
Ayşenur İbrikçi	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	İstanbul 34. İş Mahkemesi 2019/250 E.	İşe İade		Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor.
Fatma Durmuşoğlu	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bakırköy 11. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/474 E.	Geç Teslimden Doğan Kira Kaybı		Davacı Tarafından Dosya Takip Edilmediğinden Dava Düşürüldü. Dosyanın Açılmaması Sayılmasına Karar Verilmesi Bekleniyor.
Ayşen Begüm Önen	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bakırköy 10. İş Mahkemesi 2019/153 E.	İşe İade		Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor.
Abdullah İhsan Özkurt	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	İstanbul Anadolu 18. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/462 E.	Eski Hale İade		Dava Derdest. Davacının İhiyati Tedbir Talebi Reddedildi. Ret Kararı İstinaf Mahkemesince De Onandı.
Unico Sigorta	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bakırköy 6. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/756 E.	Alacak		Dava Derdest. Yargılama Devam Ediyor.
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası					

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler Beştepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291110/783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 291110/7830-8013



11 Eylül 2020

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Kuyum Park Merkez Plaza
Kuyumcukent 34394 Kat:11 C1 Blok D 326
19150 Beşiktaş - İstanbul T.C. Sic. No: 291110/7817
Tic. Sic. No: 388143

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Gr ub u	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlı ar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Serma yeye Oranı (%)
-	Hamiline	-	45.562.403,68	83	1	45.562.403,68	83,70
			45.562.403,68		TOPLAM	45.562.403,68	83,70

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi

Ortaklığımız payları kaydıleştirme 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

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

a) Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SRKn. 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 dağıtılmayabileceğinin 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 Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilir.

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.

Payları, 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.

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

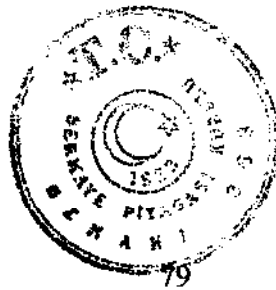
c) Bedelsiz Pay Edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn. madde 19, Pay Tebliği VII-128.1)

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No 141 K.9
34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2023



KUTUMCURENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Beşiktaş, Park Merkez Plaza
Nispetiye Cad. No 11 C 1 Blok D 305
34197 Sarıyer - İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 558 143

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 oy kullanma hakkı, pay sahibinin pay sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini şirkete bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo etmesi şartına bağlanamaz.

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

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

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

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

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

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

bulunmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

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

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

TTK madde 434 uyarınca; Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527'nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır.

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarı değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

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

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

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

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.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K.9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:338440
Vergi No:338440
E-posta: denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

11 EKİM 2020

ULUSMÜHÜR KENT YATIRIM MENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Kocamustafapaşa Cad. No:10 Kat:10 D:326
41500 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 559 143

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 üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK madde 446 uyarınca;

- a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
- b) 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.

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 çağrılmasına 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 yerdeki 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, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn md 24 uyarınca; (Değişik Madde: 20/2/2020 tarihli ve 7222 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi ile) (1) 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. (2) Pay sahibinin 23 üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. (3) Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile ortaklığa bu hakkın kullandırılması yükümlülüğünden muafiyet verilmesine, bu hakkın kullanılmasına ve adil bedelin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

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.

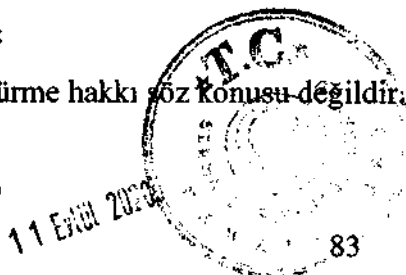
n) İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

o) Dönüştürme Hakkı:

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş - İSTANBUL
Vergi No: 10110783 Tic. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291 0110-7830-0013



BOYUNCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Kıyıkent Meydan Park Market Plaza
Kıyıkent/Beşiktaş - İSTANBUL
Vergi No: 10110783 Tic. Sic. No: 388440
Mersis No: 0291 0110-7830-0013

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

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

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

Katılanların Oy birliği ile karar verilmiştir.

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013



11 ENUL 2020

KUTUNCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Beyoğlu Park Mahallesi Plaza
Kuşçuyolu Sok. No: 4 Kat: 4 C 1 B 1 D 1 A
34107 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 565 147

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

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

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

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

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

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

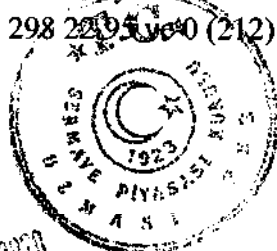
Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer altındaki kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

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

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

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
95. Akademi Cad. No 141 K:3
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 338440
Vergi No: 3317110723
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013



11 EYLÜL 2020

KUYUMCI KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Marmara Park Metreks Plaza
Kat: 12 Kat: 12 Kat: 12 Kat: 12
Tic. Sic. No: 3317110723
Tic. Sic. No: 3317110723

b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri 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 kullanımı sırasının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. 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 kaydedilene 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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İzmiriye Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 34394 Şişh. Sic. No: 388440
www.denizyatirim.com
Borsis No: 0291-0110-7830-0013



YATIRIMCI KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Kuvvetçü Cad. No: 4 Kat: 11 C 1 Blok D: 336
34197 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 558143

SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. Maddesi gereği; (1) İzahname 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 Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilir.

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) 5. Madde 7. Bendi uyarınca Kurulca gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda, satışın derhal durdurulması gerekir.

25 Şubat 2020'de yürürlüğe giren Bankacılık Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik yapılmasına Dair Kanun'un 35. Maddesi ile 6362 sayılı Kanunun 91 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir. "İzahnamede yer alan yatırımcıların yatırım kararını etkileyecek nitelikteki taahhüt ve açıklamalara aykırı davranılması veya taahhütlerin makul süre içerisinde yerine getirilmemesi ve Kurulun ilgili düzenlemelerine uygun olarak taahhüt ve açıklamalarda değişiklik yapılmamış olması hâlinde, her türlü hukuki ve cezai sorumluluk saklı kalmak kaydıyla, Kurul, ilgililerden aykırılıkların Kurulca belirlenen bir sürede giderilmesini ya da öngörülen işlemleri yapmasını istemeye, taahhüt ve açıklamalarda değişiklik yapıp yapılmadığından bağımsız olarak, Kurula bu durumun makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayandığını gösterir belge ve/veya açıklama sunulmadığı takdirde, ihraçtan elde edilen nakit veya diğer varlıkların kullanılmasını engellemek amacıyla kamuyu aydınlatma belgesinde yer alan taahhüt ve açıklamalara aykırı olarak gerçekleştirilen iş ve işlemler için her türlü harç ve teminattan muaf olarak ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz istemeye ya da öngöreceği diğer her türlü tedbiri almaya yetkilidir. Kurul, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa veya kolektif yatırım kuruluşuna iadesi için tespit tarihinden itibaren üç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açmaya da yetkilidir."

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

Yoktur.

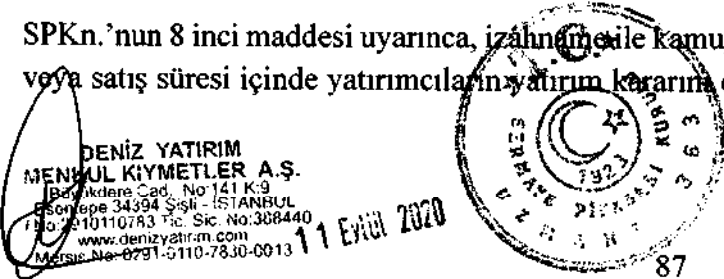
24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

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

SPK'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



YATIRIMCI KENT GAYR MENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Beşiktaş, Payas Market Plaza
Nispetiye Sk. No: 4 Kat: 11 C 1 Blok D 326
4937 Şişli - Beşiktaş / İstanbul V.D. 501 041 7817
Tic. Sic. No: 568 143

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 ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami 2 (iki) iş günü içerisinde 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 kullandırılacaktır. 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 pay 1 TL'den satışa sunulacaktır.

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

%83,70

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.

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.

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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 sırası açılış günü yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Sıranın 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.

DENİZ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:388440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

11 EKİM 2020



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Emek Park Merkez Bina
Kuşçusulu Cad. No:9 Kat:11 C1 Blok:30F
34397 Şişli/İSTANBUL T.C. 0010017817
Tic. Sic. No: 368142

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

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

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Mustafa BERBER	Sorumlu Denetçi

Report Bağımsız Denetim A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Yaşar Çelik & Cüneyt Morgül	Sorumlu Denetçi

Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Hasan YÜCEER	Sorumlu Ortak Baş Denetçi

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

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1.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.

24.2.2. 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 TL nominal değerli 1 lot 1 adet pay için 1 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.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 34394 Şişli - No: 308440
Tic. Sic. No: 310110763 Tic. Sic. No: 308440
www.denizyatirim.com
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013



11 Eylül 2020

YATIRIM MENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094
Tic. Sic. No: 27094

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

Yoktur.

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 07.07.2020 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

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

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

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler AŞ	-	En iyi gayret	Yoktur	Yoktur	45.562.403,68	83,70

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 07.07.2020 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K:9
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 368440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830-0013

11 Eylül 2020



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Acıbadem Park Merkez Plaza
Kuyumcukent 34. Kat Kat: 34 Kat: 34 Kat: 34
4157 Şişli/İstanbul Tic. Sic. No: 271781
Tic. Sic. No: 271781

54.437.596,32 TL'sından 100.000.000 TL'sına çıkartılması esnasında yeni pay alma hakkını kullanacak pay sahiplerinin bu haklarını kullanımına aracılık ve yeni pay alma hakkı kullanım süresinin tamamlanmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışına aracılık edilmesi hizmetlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektedir.

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

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

Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.

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 kullandırılmaya 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 arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27910110783
www.denizyatirim.com
MERSİS No: 02910110783000013

11 EKİM 2020



YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Sicil No: 27910110783
Kuyumcu: S. N. K. K. T. C. T. E. C. A. D. 325
14797, Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 558 143

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Yapılacak bedelli sermaye artırımının gerekçeleri şu şekildedir;

- Şirketimizin 54.437.596,32 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.403,68 TL nakit karşılığı, olmak üzere 54.437.596,32 TL'den 100.000.000 TL'ye çıkarılması, Şirketin

öz sermayesinin güçlendirilmesi için gereklidir; öz kaynaklar Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre hazırlanmış olan son mali tablolara göre 39.834.283,08 TL seviyesine düşmüştür ve Yönetim Kurulu'nun bu hususta önlem alması önem teşkil etmektedir.

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

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

Yukarıda belirtilen görüşler çerçevesinde elde edilecek fonun 45.562.403,68 adet fon için, ihraççı maliyetleri düştükten sonra (ilk hesaplama 300.000 TL) tahmini olarak 45.262.403,68 milyon TL olacağı öngörülmektedir. Bu tutarın, ilk hesaplamalarımıza göre %44 üne denk gelen 20.146.663 TL'nin ticari faaliyetlerimizde (Borsa Kule Projesinin tamamlanması başta olmak üzere) ve artı kalan %56 lık kısım olan 25.115.740 TL'nin ise banka kredilerinin ödenmesi için kullanılması planlanmaktadır.

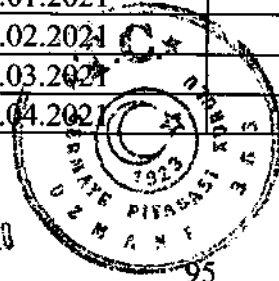
Proje Adı	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Yeri	Fon Kullanımı (TL)-(%)
Banka Kredi Geri Ödemeleri	Yatırım Kredisi	Kısa ve Uzun Vadeli krediler ödeme planları dahilinde devam etmektedir.	İstanbul Bahçelievler Yenibosna	25.115.740 TL (%56)
Ticari Faaliyetlerimiz ve Borsa Kule Binası	A sınıfı ofis binası	Borsa Kule tamamlanması	İstanbul Bahçelievler Yenibosna	20.146.663 TL (%44)

Kredi geri ödemeleri hususunda; önümüzdeki 14 aylık süre için geri ödeme tabloları aşağıda verilmiş olup, bilindiği üzere bu bankalara teminat olarak ipotekler verilmiştir. Bankaların üzerine ipotek koyduğu mülkler de satış listemizde olup, erken geri ödemeler yapmak suretiyle hem faiz yükünü azaltmak hem de mülklerin satışlarını gerçekleştirmek mümkün olacaktır. Hangi kredinin ne miktarda kapatılacağına ise süreç içerisinde, gayrimenkullere olan talebe göre karar verilecektir. Erken ödeme söz konusu olduğunda elbette faizde de indirim olacağından aşağıdaki tablo değişikliğe uğrayacaktır.

Banka	Vade	Taksit Tutarı/ Geri ödeme Tutarı	Kalan Anapara Tutarı
Anadolu Bank	03.08.2020	963.108	20.686.540
Anadolu Bank	03.09.2020	963.108	20.027.525
Anadolu Bank	03.10.2020	963.108	19.358.822
Anadolu Bank	03.11.2020	963.108	18.680.288
Anadolu Bank	03.12.2020	963.108	17.991.781
Anadolu Bank	03.01.2021	963.108	17.293.152
Anadolu Bank	03.02.2021	963.108	16.584.254
Anadolu Bank	03.03.2021	963.108	15.864.935
Anadolu Bank	03.04.2021	963.108	15.135.041

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271107/83
Vergi No: 34394
www.denizyatirim.com.tr
Merkezi No: 0291-0110-7830-0011

11 EKİM 2020



YATIRIMCI KURUM GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Tic. Sic. No: 271107/83
Vergi No: 34394
www.denizyatirim.com.tr
Merkezi No: 0291-0110-7830-0011

Anadolu Bank	03.05.2021	963.108	14.394.419
Anadolu Bank	03.06.2021	963.108	13.642.909
Anadolu Bank	03.07.2021	963.108	12.880.352
Anadolu Bank	03.08.2021	963.108	12.106.585
Anadolu Bank	03.09.2021	963.108	11.321.444
Anadolu Bank	03.10.2021	963.108	10.524.762
Türkiye Finans	30.09.2020	402.545	10.067.978
Türkiye Finans	31.12.2020	402.545	10.067.978
Türkiye Finans	31.12.2020	10.067.978	

**Toplam Geri
Ödemeler**

25.319.686

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

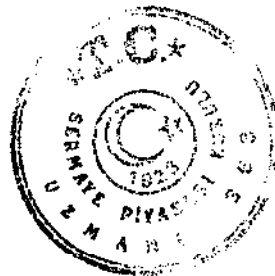
Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi 30.06.2020	Sermaye Artırım Sonrası %100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	52.503.313	52.503.313
Nakit Sermaye Artışı		45.562.404
İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı		
Emisyon Primi		
Sermaye Artırım Masrafları		300.000
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	52.503.313	97.766.716
Çıkarılmış Sermaye	54.438.596	100.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	0,9645 TL	0,9777 TL
Mevcut Ortaklar İçin <u>Pozitif</u> Sulanma Etkisi	-	0,0132 TL 1,37%

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

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27110763 No: Sic. No 308440
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291011078300013

11 EKİM 2020



BOYUMÖZKENT GAYİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Meydan Park Merkez Plaza
Kuşçuyu/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27110763 No: Sic. No 308440
Mersis No: 0291011078300013

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

	Sermaye Artırım Öncesi 30.06.2020	Sermaye Artırım Sonrası %0 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	52.503.313	52.503.313
Nakit Sermaye Artışı		45.562.404
Emisyon Primi		38.728.000
Sermaye Artırım Masrafları		300.000
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar (Defter Değeri)	52.503.313	136.493.717
Çıkarılmış Sermaye	54.437.596	100.000.000

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	0,9645 TL	1,3649 TL
Mevcut Ortaklar İçin <u>Pozitif</u> Sulanma Etkisi	-	0,4004 TL %41,52
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi		0,4851 TL %26,22

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Şirket'e halka arz süreciyle ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir. Bu çerçevede DenizYatırım, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 54.437.596,32 TL'sından 100.000.000TL'sına çıkartılması esnasında yeni pay alma hakkını kullanacak pay sahiplerinin bu haklarını kullanımına aracılık ("Yeni Pay Alma Hakkı Kullanımına Aracılık") ve yeni pay alma hakkı kullanım süresinin tamamlanmasından sonra kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa") Birincil Piyasa'da satışına aracılık edilmesi ("Birincil Piyasada Satışa Aracılık") (her iki aracılık hizmeti birlikte "Aracılık Hizmetleri" olarak anılacaktır) hizmetleri vermektedir.

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

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 388440
Mersis: 08070031900001000000
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

11 EKİM 2020



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Etiler Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 388440
Mersis: 08070031900001000000
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin/Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-30.06.2020	Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.	Prof.Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah. 2873. Cadde Anchor İş Merkezi No:3 A/9 Çankaya Ankara	Mustafa BERBER	Olumlu
31.12.2019	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul	Cüneyt MORGÜL	Olumlu
31.12.2018	Report Bağımsız Denetim A.Ş.	Kartaltepe Mahallesi Safiye Sokak No: 18 / 3 Bakırköy - İstanbul	Yaşar ÇELİK	Olumlu
31.12.2017	Ulusal Bağımsız Denetim Ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	İstanbul Vizyonpark C-2 Blok Kat:6 No:195-196 Yenibosna/Bahçe lievler	Hasan YÜCEER	Olumlu

2017 yılı finansal tablolarını Ulusal Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. denetlemiştir. Şirketimizin denetimi yapan ekibin Report Bağımsız Denetim A.Ş.'ye geçmesi ile birlikte, 2018 yılında bağımsız denetim şirketi değiştirilmiş ve 2018 ve 2019 finansal tabloları, Report Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Denetim şirketlerinin/ ekiplerinin düzenli aralıklarla değiştirilmesinin şirkete katkısı düşünülerek, 2020 yılı için ise Akademik Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşılması olup, 30/06/2020 de ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu düzenlenmiştir.



30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

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

i. Tam Mükellef, Dar Mükellef Ayrımı

Gerçek Kişiler Açısından

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

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

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

Kurumlar Açısından

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

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

ii. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

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

Gvk'nın Geçici 67. Maddesi uyarınca 31 Aralık 2015 tarihinde kadar uygulanmak üzere, bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri 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. Maddenin yürürlüğü 01.01.2016 tarih ve 29580 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6655 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle 31.12.2020 tarihine kadar uzatılmıştır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde "ilk giren ilk çıkar" metodu esas

alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım-satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

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

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

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

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

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

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

Gerçek Kişiler

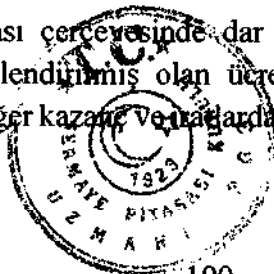
Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

Dar Mükellef Gerçek Kişi

GVK'nın 86. Maddesinin 2.fıkrası çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir.

DENİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Buyukdere Cad. No 141 K:9
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 273444
Vergi No: 34394
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 273444
Vergi No: 34394



YATIRIMCI KURUM BAYRIMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul, Vişnez Park Market Plaza
Kurtuluş Caddesi Kat: 10 C: 10 Blok D: 326
34394 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 273444
Vergi No: 34394

Dar mükellef gerçek kişilerin Türkiye' de elde ettiği ve tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK' nın 101.maddesinin 2.fıkrası uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarına mal ve hakların Türkiye' de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmek zorundadırlar.

Kurumlar

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

Tam Mükellef Kurumlar

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

Dar Mükellef Kurumlar

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

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

iii. Hisse Senetleri Kar Paylarının Vergilendirilmesi

Hisse senetlerinden elde edilecek kar paylarının vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler :

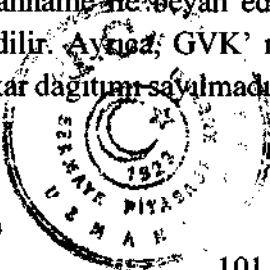
GVK' nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre, kar payları üzerinden yapılacak tevkifat, karın dağıtılması aşamasında bırakılmıştır. GVK' nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca tam mükellef gerçek kişilere, dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında tevkifat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

GVK' nın 86.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendine maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2020 yılı gelirleri için 49.000 TL' yi (GVK' nın 103.maddesinde yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Tam mükellef gerçek kişilerin kurumlardan elde ettikleri "kar paylarının yarısı" GVK' nın 22.maddesine göre gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutar da dahil olmak üzere brüt kar payının tamamı üzerinden GVK' nın 94.maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kar payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda, yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Ayrıca, GVK' nın 94.maddesinin 6.fıkrasının (b) bendine göre karın sermayeye ilave edilmesi kar dağıtım sayılmadığından, karın sermayeye ilavesi nedeniyle gerçek

DEKİZ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Sicil Sicil No: 1411 K/9
Sicil Sicil No: 14394 S/1 - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 368440
Tic. Sicil No: 17/83 Tic. Sicil No: 368440
Tic. Sicil No: 17/83 Tic. Sicil No: 368440
Tic. Sicil No: 17/83 Tic. Sicil No: 368440

11 EKİM 2020



YATIRIMCI KENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
Marmara Park Merkez Plaza
Kuyumcu Sk. No: 1 Kat: 11 34710 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 358143

kişi ortaklara verilen bedelsiz hisse senetleri üzerinden tevkifat yapılmayacağı gibi bu hisse senetleri karşılığı olan kar payının "menkul sermaye iradı" olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

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 dağıtımı 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 (izahname tarihinde bu oran %15tir) tevkifat yapılır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

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

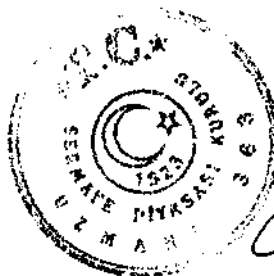
Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

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

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

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

2) **İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları**

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta ilan edilme tarihi
01.01.2020- 30.06.2020	18.08.2020
01.01.2019 - 31.12.2019	09.03.2020
01.01.2018 - 31.12.2018	04.03.2019
01.01.2017 - 31.12.2017	06.03.2018

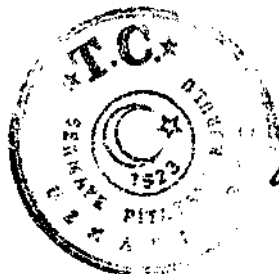
33. EKLER

Ek 1-Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

Ek 2-Sermaye Artırımının Gerekçesi Ve Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor

YATIRIM
YATIRIM A.Ş.
Kuyumcular Sok. No: 4 C1 Blok Kat: 11
Bahçelievler/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 308440
www.kuyas.com.tr
Tic. Sic. No: 0291-0110-7830-0013

11 EKİM 2020



KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL
YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sok. No: 4 Kat: 11 Blok D: 326
34197 Bahçelievler/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 308440