

**KUYAŞ YATIRIM A.Ş' NİN KISMİ BÖLÜNMESİ
SURETİYLE SAHİP OLDUĞU VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN YENİ
KURULACAK KUYAŞ GAYRİMENKUL A.Ş' YE DEVRİNE
İLİŞKİN**

BÖLÜNME RAPORU

28/08/2023

1. GİRİŞ

Kuyaş Yatırım A.Ş (KUYAŞ) yönetim kurulu 28/08/2023 tarihli ve 2023-31 sayılı kararında:

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19. Ve 20. Maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili hükümleri ve SPK’nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde şirketimizin sahip olduğu 30.06.2023 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 105.365.895 TL olan ve detaylı dökümü Ek-1 de yer alan varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle şirketimiz tarafından 30.06.2023 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak olan Kuyaş Gayrimenkul A.Ş’ye devredilmesine,
- Kısmi bölünme işleminde 30.06.2023 tarihli finansal tabloların esas alınmasına ve kısmi bölünme işleminin II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği’nin 17. Maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilmesine,
- Bu çerçevede, 105.365.895 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı şirketimize ait olacak Kuyaş Gayrimenkul A.Ş ünvanlı bir şirket kurulmasına,
- Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 28.08.2023 tarihli bölünme planının kabul edilmesine
- Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan ve ilgili diğer kurumlardan izinlerin alınmasına

Karar verilmiştir.

2. BÖLÜNME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİ TANITICI GENEL BİLGİLER

2.1 KUYAŞ

KUYAŞ, TTK ve SPK mevzuatına tabi hisselerinin tamamı halka açık bir anonim şirkettir. Türkiye’de kurulu olup kayıtlı adresi ve fiili yönetim merkezi Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy / İstanbul’dır. İnternet sitesi kuyas.com.tr, telefon ve faks numarası (212) 603 32 00-04’tür. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
MUHAMMED NEDİM ÖZDEMİR	-	6.200.000	6,20
RİFAT AKDAĞ	-	5.580.545	5,58
ROTA PORTFÖY YEDİNCİ HİSSE SENEDİ SERBEST (TL) FON (HİSSE SENEDİ YOĞUN FON)	-	5.440.564	5,44
DİĞER	-	82.778.891	82,78
TOPLAM	-	100.000.000	100,00

KUYAŞ’ın esas sözleşmesine göre herhangi bir imtiyazlı payı yoktur. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir pay sahibi veya vekiline her bir pay karşılığı 1 oy hakkı tanınır. Şirketin yönetim kurulu TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 (Beş) üyeden oluşur. Yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olma yükümlülüğü yoktur. Tüzel kişiler de yönetim kuruluna seçilebilir. TTK hükümleri uyarınca bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye olarak seçildiği takdirde, tüzel kişi ile birlikte tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen sadece 1 (Bir) gerçek kişi tescil ve ilan olunur.

Kuyaş Yatırım A.Ş'nin mevcut yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	İcracı Üye
Nazım Özdemir	Y.K Başkanı	Evet
Evren Sarıçicek	Y.K Başkan Yardımcısı / Genel Müdür	Evet
Bünyamin Samet Özşahin	Yönetim Kurulu üyesi	-
Ferudun Çavuşer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-
Alperen Odabaşı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-
Bedrullah Erol	Yönetim Kurulu üyesi	-

2.2. Kuyaş Gayrimenkul A.Ş

Kuyaş Gayrimenkul A.Ş, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapılması, gayrimenkul alım-satımı, kiraya verilmesi ve her türlü gayrimenkul portföylerinin yönetimi amacıyla faaliyet göstermek üzere yeni kurulacaktır.

Sermayesi 105.365.895 TL olacaktır. Yönetim Kurulu faaliyetleri Kuyaş tarafından belirlenen bir kişi tarafından KUYAŞ adına yerine getirilecektir ve aşağıdaki gibi olacaktır.

Adı Soyadı	Adına Hareket Eden Kişi	Görevi
Kuyaş Yatırım A.Ş	Evren Sarıçicek	Y.K Başkanı

3. BÖLÜNME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİN ESAS FAALİYET KONULARI İLE SÖZ KONUSU FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Kuyaş Yatırım A.Ş Esas Sözleşmesi'nin 4. Maddesinde belirtilen amaç ve konularda faaliyet gösterir: KUYAŞ'ın esas sözleşmesindeki faaliyet amaçları ve faaliyet konusu aşağıdaki gibidir.

1. T.C. hudutları dahilinde 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, bu gayrimenkulleri için yönetim amaçlı işletme şirketi kurabilir, işletebilir, işlerini yapabilmek için her türlü teminatı alabilir ve verebilir, rehin ve ipotek, irtifak, intifa, üst hakkı, devre mülk irtifakı, taksim, sükna, kat irtifak kat mülkiyeti, gayrimenkul mükellefiyeti, inşaat hakları tesis ve tescil edebilir, fek edebilir, bunlar üzerinde her türlü hakları iktisap edebilir.
2. Bilumum resmi ve özel ihalelere katılabilir, gayesine uygun olarak yerli ve yabancı şirketlerle adi ortaklık veya benzeri iştiraklerle ihalelere gerek pilot gerekse tali fırına olarak katılabilir ve taahhütte bulunabilir, mühendislik, müşavirlik ve kontrol hizmetleri, proje yapımı ve proje yapımı taahhütlerinde bulunabilir, konu ve amacı ile ilgili her türlü inşaat ve taahhütlere girebilir, bu işlere kendisi veya sair usullerle müteahhitlere veya taşeronlara yaptırabilir, kat karşılığı işler yapabilir ve/veya yaptırabilir,
3. Konusu ile ilgili tesisler kurabilir ve bu tesislerin imalatını yurt içinde veya yurt dışında pazarlayabilir, mülkiyetindeki ve kiraladığı gayrimenkulleri için kurabileceği yönetim amaçlı işletme şirketinin üçüncü şahıslara hizmet vermesini sağlayabilir,

4. Konusu ile ilgili yurt içinde ve dışındaki kuruluşların temsilciliğini acenteliğini, her türlü mümessillikleri alabilir, ithalat, ihracat ve dahili ticaret yapabilir,

5. Aracılık faaliyeti ve menkul kıymet portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak şartıyla, her nevi şirketlerin her nevi hisse senedi ve tahvillerini, Devlet iç ve dış istikraz tahvillerini, hazine bonolarının gelir ortaklığı senetlerin her türlü menkul kıymeti peşin veya vadeli, satın alabilir, satabilir ve başkaları ile değiştirebilir, her türlü tasarruflarda bulunabilir,

6-İşbu Ana Sözleşme'nin Şirketin Amaç ve Konusu içerisinde belirtilen faaliyet alanlarında, Yurt içinde ve yurt dışında ticari ve sınai, yerli ve yabancı, gerçek veya tüzel kişilerle mevzuat çerçevesi dahilinde, süreli veya süresiz işbirliğinde bulunabilir, ortaklı veya ortaklısı yeni şirketler kurabilir, var olan şirketlere ortak olabilir, iş ortaklıkları kurabilir, şirket satın alabilir, devir alabilir, satabilir, devir edebilir her neviden yeni ortaklıklar tesis edebilir, aracılık faaliyeti ve portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak ve Sermaye Piyasası Kanunu Md. 21/son hükmü saklı kalmak üzere, mevcut ortaklıklara iştirak etmek veya bu ortaklıklardan ayrılmak, yurt içinde yabancı sermaye getirmek suretiyle ortak yatırımlar gerçekleştirmek şeklinde faaliyetlerde bulunabilir,

7. Odunlara verme ile ilgili mevzuata uygun olmak suretiyle, ilgili mevzuat çerçevesinde paylarına sahip olduğu sermaye şirketlerine her türlü krediler verebilir, sermaye şirketlerinin tahvillerini satın alabilir.

8. Hakiki ve hükmi şahıslar ile bankalardan her türlü borçlanma yoluyla kaynak sağlayabilir. Şirketin işleri için iç ve dış piyasalardan uzun, orta ve kısa vadeli istikrazlar akdedebilir, yatırım kredileri ve benzeri kredileri temin edebilir, emval ve kefalet kredileri, emtia, akreditif kredisleri, açık krediler, esham ve tahvilat üzerine avans kredileri ve benzeri kredileri temin edebilir, kredi alma sözleşmelerini akdedebilir,

9.Sermaye Piyasası Kurulunca aranacak açıklamaların yapılması kaydı ile paylarına sahip olduğu sermaye şirketleri lehine teminat verebilir; kendileri ile veya kendileri için yapılacak işlerde bu şirketlerden teminat alabilir.

10. Her türlü ticari işleri kendi ortakları ve yönetim kurulu üyeleri ile yapabilir.

11. Şirket kendi adına ve 3. kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur ve bu kapsamda yatırımcıların aydınlatılmasını teminen gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla gerek kendi gerekse üçüncü gerçek veya tüzel kişilerin borç ve/veya kredileri için ipotek vermek, kefil olmak, bunların fekkini talep etmek, şirketin alacaklarını teminat altına alabilmek için ipotek, rehin ve kefalet almak ve bunları fek etmek, işletme ve/veya ekipman rehini tesis edebilir, ticari senetleri ara ciranta olarak imzalayabilir, poliçeleri kabul edebilir veya aval verebilir.

12. Amacı ile ilgili kişi ve firmalara mesleki ve teknik yönden bilgiler aktarabilir, her derecede ve konumda eğitim ve öğretim faaliyetlerinde bulunabilir, bunlar için eğitim ve öğretim kurumları açabilir, açılmış olanlar ile işbirliği ve ortaklıklar yapabilir,

13. Eğitim ve öğretim hizmetleri konusunda Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının izin verdiği her seviyede ana okulu, ilköğretim okulu, lise, yüksek okul, üniversite ve öğrenci yurdu açabilir, işletebilir.

14- Maksud ve mevzuat ile ilgili her türlü maden, maden cevheri ve taş ocağı, doğal kaynak ve benzerlerini, arayabilir, çıkarabilir, maden açabilir ve işletebilir, ruhsatlarını devralabilir, devir edebilir, işletmeleri işlettirebilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, bunlardan sanayide kullanılan her türlü madde ve malzeme üretebilir, bunların üretiminde kullanılan makine, demirbaş, yedek parça ve aksamalarının ithali, ihracı ve pazarlamasını yapabilir.

15- Şirket, EPDK ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uymak suretiyle EPDK, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ve diğer ilgili Bakanlık, kurul ve birimler nezdindeki kanunlar çerçevesinde yenilenebilir enerji de

dahil olmak üzere yurt içinde ve yurt dışında her çeşit kaynak, madde ve malzemelerden yararlanmak üzere enerji elde etmeye yönelik gerekli izin, lisans ve istenilen her türlü belgeleri alabilir, Enerji üretimi konusunda açılacak resmi ve özel yurt içi ve yurt dışı ihalelere iştirak edebilir, ihaleler açabilir, projeler geliştirebilir, her türlü enerji üretim tesisini satın alabilir, devralabilir, ortak olabilir, satabilir, devredebilir veya başka suretle elden çıkarabilir, enerji üretmeye yönelik üretim santralleri kurabilir, işletebilir, ulaşım ve pazarlamasını yapabilir, her türlü hat tesis edebilir, şebekeler kurabilir ve buna yönelik ekonomik yararı olan faaliyetlerde bulunabilir. Elektrik, enerji ve buhar ihtiyacını karşılamak üzere kojenerasyon enerji santralleri kurabilir, bunları işletebilir, enerji fazlasını satabilir, bu konuda gerekli yatırımları yapabilir,

16- Üretilen elektrik enerjisi ve/veya kapasiteyi toptan satış lisansı sahibi tüzel kişilere, perakende satış lisansı sahibi tüzel kişilere ve serbest tüketicilere ikili anlaşmalar yoluyla satabilir.

17- Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta, kafeterya, çay bahçesi, gibi konaklama, dinlenme, gezme, eğlenme, yiyecek ve içecek yerleri, komple turistik tesisler, yüzme havuzu, hamam, sauna, turistik alanlar, otoparklar, su sporları, kış sporları, doğa sporları, dağ turizmi, kaplıca turizmi, açık ve kapalı spor salonları, gece kulübü dağ, deniz ve diğer su spor ve eğlenceleri rafting, su kayağı, yüzme ve bu alandaki diğer dağ ve su sporlarına yönelik faaliyetler ve bu faaliyetler için gerekli tesis ve işletmeleri kiralayabilir, kiraya verebilir, devir alabilir, devir edebilir, inşaat edebilir veya satın alabilir, satabilir, işletebilir, gezi turları düzenleyebilir, başka seyahat acenteleri tarafından düzenlenen bu tür turların biletlerini satabilir, bunlara ilişkin rezervasyonlar yapabilir ve yaptırabilir, kara yoluyla yolcu taşımacılığı, tur ve rehberlik hizmetleri, ulaşım, konaklama ve konusu ile ilgili danışmanlık hizmetleri yapabilir, kara, deniz ve hava ulaştırma araçları biletlerini rezervasyonunu yapabilir, satın alabilir ve satabilir.

18- Teknoloji, elektronik, donanım, yazılım ve haberleşme alanında diğer şirketlere iştirak edebilir veya bu alanda yeni şirketler kurabilir. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından yetkilendirilmek kaydı ile her türlü elektronik haberleşme hizmeti verilmesi ve/veya altyapısı kurulması ve işletilmesi ve bununla birlikte yetkilendirme konusu hizmeti yerine getirirken gerekli ve/veya ilgili olan cihaz satış, kurulum, bakım-onarım ve danışmanlığa yönelik faaliyetleri yürütebilir.

19- Sermaye Piyasası Mevzuatı ile düzenlenmiş olan yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla kendi paylarını alabilir ve satabilir.

Yukarıda sayılanlardan başka, işlere de girilmek istemeği takdirde yönetim kurulunun teklifi üzerine durum genel kurulun onaylanmasına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra dilediği işleri yapabilecektir. Anan Sözleşmenin değişikliği niteliğinde olan bu kararın uygulanması için Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığından gerekli izin alınacaktır.

20- Sermaye Piyasası Mevzuatına aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması, yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi ve yapılan bağışların dağıtılabilir kar matrahına eklenmesi şartıyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde sosyal amaçlı kurulmuş olan kamu kurum ve kuruluşları ile vakıflara, derneklere, üniversitelere ve benzeri kuruluşlara yardım ve bağışta bulunabilir; derneklere üye olabilir, vakıflara satılabilir. Genel kurulda belirlenen üst sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz.

KUYAŞ'IN sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2023 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir

30.06.2023 Tarihi İtibariyle

TL

Dönen Varlıklar	164.768.662
Duran Varlıklar	627.355.211
Toplam Varlıklar	792.123.873
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.979.918
Uzun Vadeli Yükümlülükler	110.306.300
Özkaynaklar	627.837.655
- Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	626.390.661
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.446.994
Toplam Yükümlülük ve Özkaynak	792.123.873

01.01-30.06.2023 Dönemi

TL

Hasılat	78.476.292
Satışların Maliyet	(55.876.499)
Brüt Kar/Zarar	22.599.793
Esas Faaliyet Karı/Zararı	20.115.230
Dönem Karı/Zararı	86.637.951
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(-8.391)
- Ana Ortaklık Payları	86.646.342

4. BÖLÜNME İŞLEMİNİN AMACI, HUKUKİ VE EKONOMİK GEREKÇELERİ VE MUHTEMEL SONUÇLARI

Kısmi bölünme ile Kuyaş'ın Yenibosna Mahallesi 1541 Ada 1 Parsel Bahçelievler / İstanbul adresindeki Borsakule binasında bulunan gayrimenkullerinin bir kısmı yeni kurulacak olan Kuyaş Gayrimenkul A.Ş. isimli şirkete devredilecektir. Yeni kurulacak şirketin paylarının tamamı KUYAŞ'a ait olacaktır. Yeni kurulacak şirketin KUYAŞ'dan bölünmesinin ana amacı KUYAŞ'ın holdingleşme yoluyla büyümesi ve gayrimenkul portföyünün bir kısmının Kuyaş Gayrimenkul A.Ş.'ye devredilmesi suretiyle bu şirketin önümüzdeki dönemde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştürülmesinin planlanmasıdır. Gayrimenkul portföyünün işletilmesi işlerinin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşme ana amacıyla kurulacak Kuyaş Gayrimenkul A.Ş'ye devri ile birlikte KUYAŞ firması faaliyet alanlarını genişleterek büyüme odaklı projeler konsantre olmayı hedeflemektedir.

5. BÖLÜNME ORANI VE PAYLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

SPK'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek bu kısmi bölünme işleminde uzman kuruluş görüşü aranmamaktadır. Kuyaş bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri vergi mevzuatı hükümlerine uygun olarak kayıtlı değerlerinden Kuyaş Gayrimenkul A.Ş'ye devredecektir. Diğer yandan iştirak modeliyle gerçekleşen bu bölünme neticesinde Kuyaş Gayrimenkul A.Ş'nin paylarının tamamı KUYAŞ tarafından iktisap edilecektir. Bu çerçevede KUYAŞ mevcut durumda doğrudan iktisap ettiği bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri Kuyaş Gayrimenkul A.Ş üzerinden dolaylı olarak iktisap eder hale gelecektir. Sonuç olarak kısmi bölünme işlemi neticesinde KUYAŞ'ın sermayesinde, ortaklık yapısında veya konsolide mal varlığında herhangi bir değişiklik meydana gelmeyecektir.

6. BÖLÜNMENİN, BÖLÜNME İŞLEMİNE KATILAN ŞİRKETLERİN ÇALIŞANLARI VE ALACAKLILARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Bir önceki bölümde de açıklandığı üzere, iştirak modeliyle gerçekleştirilecek bölünme işlemi neticesinde Kuyaş Gayrimenkul A.Ş paylarının tamamı KUYAŞ tarafından iktisap edilecek ve KUYAŞ'ın konsolide mal varlığında bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Bu bakımdan kısmi bölünme işleminin KUYAŞ'ın alacaklılarını tehlikeye atacak bir durum arz etmediği düşünülmektedir.

KUYAŞ'ın mevcut personellerinden bir kısmının Kuyaş Gayrimenkul A.Ş'ye geçirilmesi durumunda bu çalışanların özlük haklarının gözetilmesi ve herhangi bir hak kaybı yaşanmamasına özen gösterilecektir.

7. BÖLÜNME İŞLEMİ İLE ULAŞILMAK İSTENEN HEDEFLERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNİ ÖNLEME İHTİMALİ BULUNAN MUHTEMEL RİSKLER

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca bölünme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısının hesap döneminin sonunu takip eden Dördüncü ayın başı ile Sekizinci ayın sonu arasında yapılması durumunda, bölünme işlemlerinde son yıllık finansal tablolar esas alınır. Genel kurul toplantısının bu dönemin dışındaki bir tarihte yapılması durumunda ise en az 6 aylık faaliyet dönemini kapsayacak ve finansal tablo tarihi ile genel kurul toplantı tarihi arasında Altı aydan fazla süre geçmeyecek şekilde düzenlenecek ara dönem finansal tablolar esas alınır. Ancak başvurunun SPK tarafından onaylanmaması durumunda bölünme ileri bir tarihe ertelenebilir.

İşbu rapor KUYAŞ genel kuruluna sunulmak üzere 28.08.2023 tarihinde hazırlanmıştır.