

**KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ VE SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK
FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN RAPOR**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VI-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmak üzere hazırlanmıştır. 24/7/2020 tarihli 2020/ 24 nolu Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

Sermaye Artımına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı:

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 2020/21 nolu kararı ile; 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 karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VI-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca Şirketimiz Yönetim Kurulu'na işbu rapor sunulmuş ve Şirketimiz Yönetim Kurulu'na onaylanmıştır.

Yapılacak bedelli sermaye artırımının gerekçeleri;

- 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 Borsa Kule Projesinin tamamlanmasında önemli bir rolü olacaktır.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerleri;

Yukarıda belirtilen görüşler çerçevesinde elde edilecek fonun 45.562.403,68 adet fon için, ihraççı maliyetleri düşükten 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 arta 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
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

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No: 4 C-1 Blok Kat: 11 34197 Bahçelievler - İstanbul
T (0850) 640 0 400 F (0212) 603 32 04 www.kuyas.com.tr

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza
Kuyumcular Sk. No 4 Kat: 11 C-1 Blok D 329
34197 Bahçelievler/İST. Yenibosna V.D. 601 00 00
Tic Sic No: 568 143
Kuyas Gayrimenkul