KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 14.../07./2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 60.000.000 TL'lik kısmını temsil eden 60.000.000 TL nominal değerli payların mevcut tek ortak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") tarafından halka arzına ilişkin İzahnamedir.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması halinde Şirket'imiz mevcut tek ortağı Sinpaş GYO'ya ait 1 TL nominal değerli 12.000.000 adet ve toplamda halka arz edilecek payların %20'sine tekabül eden payların dağıtıma tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır. Ek pay satışının tamamının gerçekleşmesi halinde toplam 72.000.000 TL nominal değerli payın halka arzı gerçekleşecektir.

İzahnamenin onaylanması, İzahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara 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 İzahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.'nin sırasıyla www.sinpaskizilbuk.com, www.halkyatirim.com.tr ve www.kalkinma.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 10'uncu maddesi uyarınca, İzahnamede ve İzahnamenin 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, İzahnamenin 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 değerleme kuruluşları gibi İzahnameyi 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.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:26/ Kat:1 No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5001237288
Mersis No: 0500123728800001

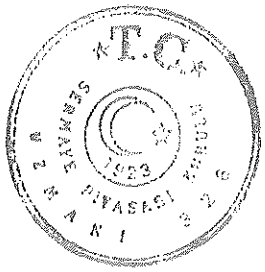
SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

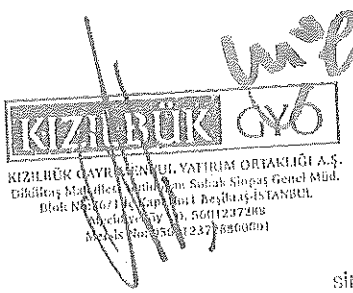
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

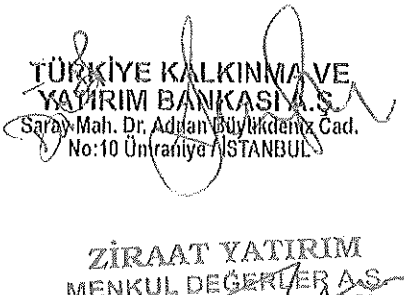
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

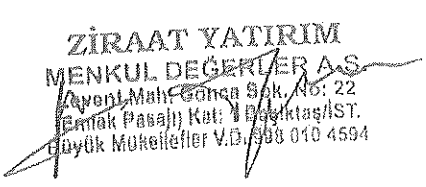
GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."









İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ: 10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 11
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 12
2. ÖZET 14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 30
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 30
5. RİSK FAKTÖRLERİ 35
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 54
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 59
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 84
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 94
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 96
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 101
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 103
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 103
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 104
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 104
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 112
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 112
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 120
19. ANA PAY SAHİPLERİ 120
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 122
21. DİĞER BİLGİLER 123
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 128
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 135
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 138
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 147
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 177
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 180
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 181
29. SULANMA ETKİSİ 183
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 183
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 184
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 185
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 194
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 195
35. EKLER 196

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:30 Beşiktaş Apt No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Merkez Ofisi VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eşmak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

KISALTMA VE TANIMLAR

1.Etap	:	Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m^2 olan 26.640 adet devreden oluşan 555 Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısım
2. Etap	:	Toplam inşaat alanı 84.627 m^2 olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısım
3. Etap	:	Toplam inşaat alanı 32.017 m^2 olan 80 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan On the Hills Villa isimli kısım
4. Etap	:	Toplam inşaat alanı 42.913 m^2 olan 180 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan Secret Valley isimli kısım
Aracı Kurumlar	:	Halk Yatırım, Kalkınma ve Yatırım Bankası ve Ziraat Yatırım'ı ifade eder.
A.Ş.	:	Anonim Şirketi
Alt Yükleniciler	:	Ana Yüklenicinin inşaatın yapılmasında görevlendirdiği alt yükleniciler
Ana Hissedar	:	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ana Müteahhit/Ana Yüklenici/ Yüklenici	:	Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Esas Sözleşme	:	Şirket'in 30.03.2021 tarihli ve 10298 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen esas sözleşmesi
Ana Yüklenici Sözleşmesi	:	Sinpaş GYO ile Anadolu Sinerji arasında 01.12.2019 tarihinde imzalanan ve 23.03.2021 tarihinde imzalanan mutabakatla Şirket'e devredilen inşaat sözleşmesi
Anadolu Sinerji	:	Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Arı Finansal	:	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
Aquapark	:	Kızılbük Projesi'nin 1. Etap planında yer alan ve içinde macera parkı da bulunan su parkı
AVM	:	Projede yer alan alışveriş merkezi
Avro ve Euro	:	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi
Batı Ege	:	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.
BDS	:	Bağımsız Denetim Standartları
BKK	:	2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
Beyazkum	:	Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.
BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul	:	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	:	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri	:	Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.
Covid-19	:	SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını
CED	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Bulmuş No: 3/349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710315138
Mersis No: 0-7710-3051-3200013
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Dar Mükellef	:	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumunu ifade eder.
Devre mülk	:	Şirket'in kat mülkiyetine konu konut fonksiyonlu toplam 1.667 adet bağımsız bölümde beher bağımsız bölüm için 48 adet birer haftalık kullanım hakkı ihdas eden, Devre mülk devre tapusunda mündemiç ayni hak
Devre mülk Ünitesi	:	Kızılbük Projesi'nde dört etap halinde toplam 1.667 adet bağımsız bölümden oluşan Devre mülk hakkına konu olan her bir Devre mülk ünitesi
Devre mülk Tapusu	:	Beyanlar hanesinde Devre mülk hakkı kurulduğu belirtilen Devre mülk tapusu
Devre mülk Edimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşme/Finansal Kiralama Sözleşmesi	:	1. Etap 555 adet bağımsız bölüme isabet eden 26.640 adet Devre mülkün, müşterilere finansal kiralama yöntemiyle satılması için Arı Finansal, Beyazkum ve Devre mülk satın alan müşteri arasında imzalanan Devre mülk Edimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi
Devre mülk Satışı	:	Devre mülkün, Devre mülk Edinimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi'nin imzalanmasıyla, tapu devri bilahare yapılacak üzere müşteriye satışı
Devre mülk Sözleşmeleri	:	Devre mülklerin yönetimine ilişkin, Yönetim Planı'nın Devre mülklere yansıtıldığı Devre mülk malikleriyle akdedilecek sözleşmeler
Diğer Ticari Alanlar	:	Sahilde ve otel lobisinde restoran, kafe, su sporları merkezi gibi kiralamaya konu olabilecek ticari alanlar
Doğal Mineralli Su İşletme Ruhsatı	:	Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 2018İ003 ruhsat numarası ile düzenlenen ve 12.07.2048 tarihine kadar geçerli olan Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular İşletme Ruhsatı
Etap/Etaplar	:	1. Etap, 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etaplardan oluşan Proje etapları
Genel Kurul	:	Kızılbük GYO genel kurulunu ifade eder.
Grup/ Sinpaş Grubu	:	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş., Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş., Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Tic. A.Ş., Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş., HA Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş., Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş., Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş., Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş., İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş., Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İNİ 326

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:30/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:30
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Dürüm Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Ermak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Rüzgük Mükellefler V.D. 998 010 459

A.Ş., Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti., Arı Finansal Kiralama A.Ş., Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş., Mülk Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı A.Ş., Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş., Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş., Sinpaş Holding A.Ş., GYY Elektrik Üretim A.Ş., Oswe Real Estate GmbH ve Oswe Service GmbH'dan oluşan şirketler grubu.

GSYH	:	Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	:	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	:	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	:	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYY Elektrik	:	GYY Elektrik Üretim A.Ş.
HA Uluslararası	:	HA Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.
Halk Yatırım	:	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Edilen Paylar	:	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 60.000.000 TL'lik kısmını temsil eden Şirket ortağı Sinpaş GYO'nun beheri 1,00 Türk Lirası değerinde olan 60.000.000 adet payı
Halka Arz Eden Pay Sahibi	:	Sinpaş GYO
İnterser Dış Ticaret	:	İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.
Jeotermal	:	Yerkabuğunun çeşitli derinliklerinde birikmiş ısının oluşturduğu, kimyasallar içeren sıcak su, buhar ve gazlardır. Jeotermal enerji de bu jeotermal kaynaklardan ve bunların oluşturduğu enerjiden doğrudan veya dolaylı yollardan faydalanma
Jeotermal Kaynak	:	Jeotermal Kaynak İşletme Ruhsatına istinaden kullanılan ve yerin derinliklerindeki kayaçlar içinde birikmiş olan ısı enerjisinin akışkanlarca taşınarak rezervuarlarda depolanması ile oluşmuş sıcak su, buhar ve kuru buhar kaynağı
Jeotermal Kaynak İşletme Ruhsatı	:	Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 2018İ003 ruhsat numarası ile düzenlenen ve 12.07.2048 tarihine kadar geçerli olan Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular İşletme Ruhsatı
Kat Turizm	:	Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.
Kalkınma Yatırım Bankası	:	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi Kanunu
KGK	:	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1323 A N I
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Kat:1 Ofis No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş Mükellefler V.D. 7710305437
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
SİNPAŞ
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Şaşkın Mah. Leyla Gülhan Bayındır Deniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 999 010 4594

Kızılbük GYO / Şirket / Ortaklık / İhraççı / Kızılbük	:	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kızılay	:	Türkiye Kızılay Derneği
Konsorsiyum Liderleri	:	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş./ Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş
Konsorsiyum Üyesi	:	Madde 25.1.3.2'de kendisine atfedilen anlamı ifade eder.
Kurul/SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	:	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Lotus	:	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
m²	:	Metrekare
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Mikron-s	:	Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.
Otel	:	Kızılbük Projesinin 1. Etap planında yer alan, 34.477 m2 alana sahip 205 odalı otel manasına gelir.
Oswe Real	:	Oswe Service GmbH
Pay Fiyatı	:	15,80 TL
Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi	:	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sinpaş Holding A.Ş. arasında 01.04.2021 tarihinde imzalanan Şirket'e insan kaynakları, personel ve bilgi işlem hizmetlerinin sağlanmasına ilişkin Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi
Peker Emlak	:	Peker Emlak İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Prodek	:	Prodek Mekân Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Proje/Kızılbük Projesi	:	Muğla ili Marmaris ilçesinde 4 Etapta inşa edilecek, Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ve Devre mülklerden oluşan, karma kullanımlı, "Maramris Kızılbük Thermal Wellness Resort" isimli gayrimenkul geliştirme ve işletme projesini ifade eder.
Proje Tamamlanma Tarihi	:	Detayları işbu İzahname'nin 7.1.1. bölümünde belirtilen, 1. Etap, 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etap tamamlanma tarihlerinin bütününü ifade eder.
Satış/Hizmet Sözleşmesi	:	Proje'de bulunan bağımsız bölümlerin tamamının pazarlama ve satış hizmetlerinin tamamlanması yetkisinin Beyazkum'a devredilmesini ve Beyazkum tarafından üçüncü kişilere satılmasını konu alan, Sinpaş GYO ile Beyazkum arasında 07.01.2020 tarihinde akdedilen ve 01.04.2021 tarihli mutabakat ile Şirket'e devredilen Satış/Hizmet Sözleşmesi'ni ifade eder.
Sermaye Piyasası Mevzuatı	:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ikincil mevzuatı
Servet GYO	:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sinpaş Grup Şirketleri/ Sinpaş Grubu	:	Şirket'in yönetim ve sermaye ilişkisi içinde olduğu şirketler
Sinpaş Yapı	:	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.
Sinpaş GYO	:	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1973 SERMAYE PİYASASI KANUNU
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sinpaş Holding	:	Sinpaş Holding Anonim Şirketi
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi veya Çerçeve Sözleşme	:	Sinpaş GYO ile Arı Finansal ve Beyazkum arasındaki 10.01.2020 tarihli Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi ve Sinpaş GYO tarafından 23.03.2021 tarihinde imzalanan mutabakatla Şirket'e devredilen sözleşme
SMMM	:	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK / Kurul	:	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Envanterinde Kalan Devre mülk	:	İnşa edilen Devre mülklerden satılmayıp Şirket envanterinde tutulan ve Şirket'in müşterilere günlük, haftalık veya daha uzun dönemlerle kiralanarak işletilecek Devre mülkler.
Şirket Portföyü	:	Kızılbük GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve hakları ifade eder.
TAKPAS	:	Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi Modülü
Tam Mükellef	:	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumunu ifade eder.
Termal	:	Jeotermal yeraltı kaynağından çıkan ve sıcaklığı 20 – 110 °C arasında değişen doğal kaynak suları
Termal SPA	:	Kızılbük Projesinin 1. Etap planında yer alan termal tesisi içeren Termal SPA merkezi manasına gelir.
Termal Sular	:	İçerisinde vücuda faydası olan çeşitli mineralleri, tuz ve radyoaktif maddeleri barındıran şifalı sular
Tda Hafriyat	:	Tda Hafriyat İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Ticari Alanlar	:	Kızılbük Projesinin 1. Etap planında yer alan AVM ve diğer ticari alanlar manasına gelir.
Tres	:	Tres Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
TL	:	Türk Lirası
TMS/TFRS	:	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	:	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	:	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
USD, $ veya ABD Doları	:	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
VUK	:	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	:	Yeminli Mali Müşavir
Yapımek	:	Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1935
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mah. Yeniloğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:4 Beşiktaş İSTANBUL Mersis No: 0-7710-3054-3200013
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yeniloğan Sk. No:4 Beşiktaş/İSTANBUL Mersis No: 0-7710-3054-3200013
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST Büyük Mükellefler V.D. 999 010 45

Yıldız Pazar	:	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300 milyon TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazarı ifade eder.
Yönetim Kurulu	:	Kızılbük GYO yönetim kurulunu ifade eder.
Yönetim Planı	:	Proje için hazırlanacak ve kat irtifakı tesisi aşamasında ilgili tapuya verilecek karma kullanımlı projeye uygun toplu yapı yönetim planını ifade eder.
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	:	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 günden fazla oturanları ve Madde 25.1.3.2'de tanımlanan Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişileri ifade eder.
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	:	Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşları ifade eder.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul'un, Kurul'a gönderilen 29.06.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra;

1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa Kotuna alınması için Kurul'dan alınacak belgenin Borsa'ya iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer almasının yararlı olacağı

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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 KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Avni Çelik Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Çelik Yönetim Kur. Bşk. Vekili KIZILBÜK KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Gayri Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL Merdiyeköy VD. 5601237289 Mersis No: 0560123728800001 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Avni Çelik Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Çelik Yönetim Kur. Bşk. Vekili SİNPAŞ SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710306482 Mersis No: 0-7710-3054-3200013 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Zafer Mustafaoğlu Müdür Evren Karabulut Genel Müdür Yardımcısı HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Dilan Pamir Müdür Seçil Kızılkaya Yıldız Genel Müdür Yardımcısı TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI T.C. TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. 1925

Konsorsiyum Eş Lideri ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
E. Tijen Kandemir Yönetici Osman Turan Genel Müdür Yardımcısı 05/07/2021	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 İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Tülin EROL Sorumlu Denetçi	31.03.2021 tarihli finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	10 Aralık 2020, 5 Mayıs 2021 ve 27 Mayıs 2021 tarihli ilgili gayrimenkul değerleme raporları

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Yenilak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 993 010 4594

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 özetin 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**	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	**Ticaret Unvanı:** Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi **İşletme Adı:** İşletme adı bulunmamaktadır.
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 **Kayıtlı Merkezinin Adresi:** Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut**	Şirket Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme "Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort" isimli [illegible]

T.C. 1923 BAYRAKLI 35 İZMİR
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Defterdarlığı V.D. 7710305423
MERSİS NO: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM BANKALARI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.

	faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	geliştirildiği Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerle birlikte Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmiştir. Kısmi bölünme suretiyle devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri 230.498.169 TL olup, Sinpaş GYO ayrıca Kızılbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye koymuş ve böylece Kızılbük GYO 240.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. İştirak modeliyle gerçekleşen bu kısmi bölünme neticesinde Kızılbük GYO'nun sermayesini temsil eden payların tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edilmiştir. Şirket'in faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Kızılbük GYO; ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup, bu sektörlere ilişkin kısa bilgiler aşağıda verilmiştir: **Gayrimenkul Sektörü** Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Sektörün, GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. **Turizm Sektörü** Covid-19 pandemisi tüm sektörleri etkilemiş olmakla birlikte turizm sektörü etkiyi en fazla hisseden sektörlerden olmuştur. Mart 2020 itibarıyla dünya genelinde otelcilik sektöründe doluluk oranlarında ve gelirlerde düşüş yaşanmıştır. **Türkiye Otel Sektörü** Türkiye genelinde 2020 yılı itibarıyla işletme belgeli otellerin toplam sayısı 4.218 olup toplam oda sayısı 487.386'dır. Proje'nin konumlu olduğu Muğla ili ve Türkiye geneli için işletme ve yatırım belgeli tesislerin dağılımı ve oda kapasitesi 7.2 ... bölümünde gösterilmiştir.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/ Üç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mecmuaya: VD.5661237288
Mersis No: 0-6612378800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Bilmemiş 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Umraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.P: 999 019 4594

Termal Oteller:

Türkiye genelinde 90 adet termal otel faaliyet göstermekte olup bunların yaklaşık %39'u Ege Bölgesi'nde bulunmaktadır. Toplam oda sayısı bakımından da Ege Bölgesi'ndeki termal oteller Türkiye genelinden yaklaşık %57 pay almaktadır. Bununla birlikte, 2020 yılı itibarıyla Türkiye genelinde 3.270 odalı 19 termal otel yatırım aşamasındadır.

Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörü

1960'lı yıllarda İsviçre'de doğan ve 1970 yıllar ile ABD'de yaygınlaşan Devre mülk tatil sistemine özellikle Disney, Hilton, Hyatt, Marriott ve Wyndham gibi global otellerin dahil olması ile birlikte günümüzde seyahat ve turizm sektörünün en hızlı büyüyen trendleri arasına girmiştir. Devre mülk tatil sisteminin sunmuş olduğu uzun süreli mülkiyet hakkı yanında daha fazla mahremiyet ve düşük maliyetli tatil imkanı sağlaması nedeniyle tatilcilere tarafından tercih edilmektedir.

AVM Sektörü

TÜİK verilerine göre Türkiye perakende ticaret hacmi geçtiğimiz 10 yılda yıllık ortalama %5 artarken perakende cirosu ise aynı dönemde yaklaşık %14,5 oranında bir artış kaydetmiştir. Bu büyümede Türkiye'nin görece genç bir nüfusa sahip olması, kentleşme, satın alma gücündeki iyileşmeler ve değişen tüketici davranışları etkili olmuştur.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği verilerine göre, alışveriş merkezi sayısı 2000'li yıllarda hızla artarak 2010 yılında 229, 2020 yılı sonu itibarıyla 447'ye ulaşmıştır. Buna paralel olarak toplam kiralanabilir alan son 10 yılda %108 artarak 3,6 milyon m² seviyesine ulaşmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur.

Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/2 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710309432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
Kıkırdamaz Sok. No: 1 İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST

			Tebliği (III-48.1) ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir. Borsa İstanbul'da 31.03.2021 itibarıyla 33 adet GYO işlem görmektedir. GYO'ların genellikle gelir yapılarının çeşitlendirilmesine imkan sağlayacak şekilde; alışveriş merkezi, konut, ofis, otel, depo, devre mülk, otogar ve benzeri alanlarda yatırımları olduğu söz konusu GYO'lar tarafından raporlanmaktadır. Söz konusu GYO'ların toplam piyasa değeri 31.03.2021 tarihi itibarıyla 57,75 milyar TL olup toplam Net Aktif Değeri toplamı 69,45 milyar TL'dir. Bu rakamlara göre Borsa İstanbul'daki GYO'lar, portföylerinde bulunan varlıklarının çeşitli değerleme yöntemlerine göre hesaplanmış değerine göre, %17 iskontolu olarak işlem görmektedir. GYO sektöründe önemli bir paya sahip olan Emlak Konut GYO'nun hesaplamalara dahil edilmediği durumda, 31.03.2021 tarihi itibarıyla GYO'ların %8 primli olarak işlem gördüğü sonucu ortaya çıkmaktadır.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**		Şirket, halihazırda Kızılbük Projesi'nde yer alan Devre mülklerin ön satışlarını sürdürmektedir. Satışların başladığı tarihten bugüne talebe ve üretim maliyetlerine (2021 yılı itibarıyla stoklara aylık olarak ÜFE maliyeti yansıtılmaktadır) bağlı olarak Devre mülk satış fiyatlarında toplamda yaklaşık %65 fiyat artışı yapabilmiştir. Şirket'in fiyat ve ödeme konusunda gösterdiği sıkı ve tutarlı politika tüketici tarafından güvenilir ve sürdürülebilir kabul edilmekte, bu çerçevede tüketicilerin çeşitli dönemlerde yatırım yapma motivasyonuna olumlu etki etmektedir. Tüketicinin artan ve devam eden talebi Şirket'in fiyat ve ödeme konusundaki istikrarını teşvik etmektedir. Diğer yandan son dönemde emtia fiyatlarında, enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan gelişmeler inşaat, turizm ve bu sektörlere bağlı hizmet ve diğer üretim maliyetlerini ciddi ölçüde artırmış ve gözlenen trend fiyatların ve maliyetlerin artacağı yönündedir. Şirket, artan maliyetleri, kontrollü üretim maliyet yönetimi ve yukarıda bahsedilen sıkı fiyatlama politikasıyla dengeli bir şekilde takip etme ve karlılığı koruma güdüsüyle hareket etmektedir. Ayrıca inşaat ve turizm sektöründe devam eden şekilde fiyatların ve maliyetlerin

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		sınırlı miktarda arz edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapma yönünde motive etmektedir. Bu bağlamda ulaşılabilir ve kolay ödenebilir fiyat politikasıyla Kızılbük Projesi tüketiciler için portföylerine koyabilecekleri önemli bir yatırım enstrümanı olmanın yanı sıra ekonomik ve sürdürülebilir tatil için de önemli bir alternatif olarak değerlendirilmektedir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket, Sinpaş GYO'nun %100 oranında bağlı ortaklığı olup, Sinpaş Grubu'na dahildir.
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** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	Şirket'te doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı/Unvanı	Grubu	(TL)	(%)
Sinpaş GYO	A	1.000.000	0,42
Sinpaş GYO	B	239.000.000	99,58
Toplam		240.000.000	100,0

Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16. Maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A Grubu pay sahibi olarak Sinpaş GYO ihraççının yönetim hakimiyetine sahiptir.

Sinpaş GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı/Unvanı	Grubu	(TL)	(%)
Avni Çelik	A	10.950.943	1,25
Avni Çelik	B	64.070.506	7,34
Avni Çelik	C	384.379.002	44,02
Ahmet Çelik	B	9.855.848	1,13
Ahmet Çelik	C	29.856.002	3,42
Sinpaş GYO	C	104.751.330	12,00
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96
Şenay Çelik	C	[illegible]	[illegible]
Ayşe Sibel Çelik	C	[illegible]	[illegible]
Diğer	C	150.750.316	17,95

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Mod No:36 Dış Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecmuşu V.D. 5601237288
Mecmuş No: 0560123728000001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710365432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
ENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeni Mah. Gonca Sok. No: 22
Ulak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.

Toplam		873.193.432	100,00

Sinpaş GYO'nun esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13. Maddesi uyarınca A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

A Grubu pay sahibi olarak Avni Çelik, Sinpaş GYO'nun yönetim hakimiyetine sahiptir. Sinpaş GYO'nun Kızılbük GYO'nun yönetim hakimiyetine sahip olması dolayısıyla, Avni Çelik Kızılbük GYO'nun da yönetim hakimiyetine sahiptir.

B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	31.03.2021 tarihli bağımsız denetim raporu ile işbu İzahname tarihi arasındaki en önemli değişiklik Beyazkum'dan aktarılan Ertelenmiş Gelirler'de (avans) gerçekleşmiş olup Beyazkum tarafından gerçekleştirilen Proje'ye ilişkin sözleşme tutarları, satılan Devre mülk Ünitesi (devresi) ve gerçekleşen avans tahsilatları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir: 01.04.2021 tarihi ile İzahname tarihi arasında gerçekleşen Ertelenmiş Gelir Tutarı aşağıdaki gibidir.

Sözleşme Tutarı	Devre mülk Satış Adeti	Gerçekleşen Avans Tahsilatı
78.720.377 TL	921 Adet	29.433.700 TL

Şirket, Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme ile "Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort" isimli Kızılbük Projesinin geliştirildiği Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller, ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerle birlikte Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmiştir. Kısmi bölünme suretiyle devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri 230.498.169 TL olup, Sinpaş GYO ayrıca Kızılbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında nakit sermaye koymuş ve böylece Kızılbük GYO 240.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

		Şirket Projede geliştirilmekte olan Devre mülk Ünitelerinin satılması, otel, ticari alanlar ve diğer ortak alanların ise kiraya verilerek bunlardan kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır. Bu itibarla Şirket söz konusu yatırımın Devre mülk Ünitelerine isabet eden kısmını mali tablolarında stok olarak izlerken, kira geliri elde etmek üzere geliştirilen bölümlere isabet eden kısmını ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak takip etmektedir. Şirket'in mevcut durumda başka bir yatırımı bulunmamakta olup, mali tablolardaki stok ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı söz konusu projeye aittir. İlgili muhasebe standartları uyarınca mali tablolarda stoklar alış maliyeti (28.665.300 TL) ile ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ise gerçeğe uygun değeri (2.073.308.253 TL) ile raporlanmaktadır. Açılışta yatırım amaçlı gayrimenkullerin alış maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark olan 1.857.496.784 TL ise, özsermaye altında "Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri" olarak sınıflanmıştır. Projede yer alan Devre mülklerin ön satışlarına başlanmış olup, Şirket bu satışlardan yapmış olduğu avans niteliğindeki tahsilatları (76.822.514 TL) "Ertelenmiş Gelirler" olarak sınıflamaktadır. Proje'nin mülkiyetinin Kızılbük GYO'ya geçmesi ile birlikte söz konusu avanslar ve ilgili müşteri sözleşmelerinin de Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmesi gerekmektedir. 31.03.2021 tarihi itibarıyla alınan avansların bir kısmının devri henüz gerçekleşmediğinden, 31.03.2021 tarihi itibarıyla Kızılbük GYO'nun Sinpaş GYO'dan 56.597.224 TL tutarında alacağı 14.06.2021 tarihinde Şirket'e ödenmiştir. Şirket'in 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle ara dönem sonu olan 31.03.2021 tarihine kadar geçen bir günlük sürede kuruluş ve pazarlama giderleri dışında gelir tablosuna yansıyan bir tutar olmamıştır.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Şirket'in proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Şirket'in kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara**	Yoktur.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bülbülderesi Mah. Ahmet Taner Kışlalı Cad. Sinpaş Genel Müd.
Blok No:3/1 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728500001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Vizyon, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Beşiktaş / 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eski Tuzluk Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 698 010 459

	ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	
B. 11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

	C—SERMAYE PİYASASI ARACI	
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in sermayesini temsil eden paylar, A ve B Grubu paylardan oluşmaktadır. A Grubu paylar, imtiyazlı paylardır. B Grubu hamiline ve her biri 1 TL nominal değerde toplam ek satış hariç 60.000.000 TL tutarında 60.000.000 adet imtiyazsız pay ek satış dahil edilmesi durumunda 72.000.000 TL tutarında 72.000.000 adet Ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir. Halka arz edilecek bu payların grup pay sayısına oranı ek satış hariç %25,1 olup, sermayeye oranı ise %25'tir, ek satış dahil edilmesi durumunda ise grup pay sayısına oranı %69,58 sermayeye oranı ise %30'dur. İhraç edilecek payların ISIN numarası SPK onayının ardından temin edilecektir.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir ve sermayesinin tamamı ödenmiştir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. • **Kardan Pay Alma Hakkı** • **Ortaklıktan Ayrılma Hakkı** • **Satma Hakkı** • **Tasfiyeden Pay Alma Hakkı** • **Bedelsiz Pay Edinme Hakkı** • **Yeni Pay Alma Hakkı** • **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı**

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:2 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyköy Vd. 6601237288
Mersis No: 0-6601237288000001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

		• **Oy Hakkı** • **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı** • **İptal Davası Açma Hakkı** • **Azınlık Hakları** • **Özel Denetim İsteme Hakkı** • **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı**
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka Arz Edilen Payların Borsa İstanbul'un ilgili pazarında işlem görmesi için Kotasyon Yönergesi uyarınca 04.06.2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Halka Arz Edilen Payların BİAŞ'ta işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu'nun kararına bağlıdır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin Karın Tespiti ve Dağıtımı başlıklı 33'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtımı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Bu çerçevede, Şirket yönetim kurulu 05.04.2021 tarih ve 2021/5 sayılı kararı ile Şirket'in kar dağıtım politikasını belirlemiştir. Şirket'in Kâr Payı Dağıtım Politikası 05.04.2021 tarihli 5 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket'in kar payı dağıtım politikası, www.sinpaskizilbuk.com adlı kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir.

	D—RİSKLER	
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu**	**İhraççının faaliyetlerine ilişkin riskler:** *Şirket'in mevcut projesi "Kızılbük Otelleri" yapım aşamasındadır.* *Projesi*

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yıldız Teknik Üniversitesi Rektörlüğü Sarıtaş Sok. Sinpaş Genel Müd. Blok No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 56[illegible]
Mersis No: 0-7601-2[illegible]
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:16
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YATIRIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 (Eşrefpaşa) Kat: 7 Beşiktaş/İ Yük Mükellefler VD. 998 010 4

	sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	*tamamlanamayabilir veya işletmeye alınamayabilir.* *Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.* *Şirket'in Kızılbük Projesinin tamamlanması veya faaliyete başlaması gecikebilir.* *Proje satış, kiralama ve işletme safhasında başarılı olamayabilir.* *Proje'nin inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.* *Şirket Projeyi finanse etmek için mevcut kaynaklarının yanı sıra finansman bulmak zorunda kalabilir, dilediği koşullarda finansman bulması mümkün olmayabilir.* *Şirket'in ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler* *Arı Finansal veya Beyazkum malvarlığının alacaklılarınca haczi, iflas taleplerine konu olması halinde Şirket Devre mülk satış bedellerinin bir kısmını tahsil edemeyebilir.* *Satılan Devre mülklerdeki ayıplardan ve kusurlardan sorumluluk.* *Devre mülk satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşaması mali durumunu olumsuz etkileyebilir.* *Alacakları Şirket'in bölünme işlemi ile devraldığı malvarlığına ilişkin olan kişiler alacaklarını Şirket'ten talep edebilir.* *Şirket'in Projesi yapım aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kıyaslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Proje'nin işletme aşamasındaki başarısı da kira ve işletme gelirinin sürdürebilir olması açısından önem arz etmektedir.* *Şirket'in Proje'nin yıl boyu kullanımlı olması, Sağlık Turizmi, Konferans Turizmi için cazip olması beklentisi gerçekleşmeyebilir.* *Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Proje'nin inşaat sürecini aksatabilir, Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.* *Şirket Proje'nin ve inşaatın ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.* *Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli Kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatlar alması gerekmektedir.* *Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.*

		Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, Proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve termal tesis etrafında karma kullanım konseptli projeleri zincir olarak devam etme hedefini gerçekleştiremeyebilir. *Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.* *Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir* *Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Ana Hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahibinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.* **İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:** *Makroekonomik Gelişmeler* *Covid-19 gibi salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.* *Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.* *Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir, gayrimenkul değerlemeleri gerçek değeri yansıtmayabilir.* *Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü koruyamazsa ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedebilir.* *Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.*
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:** İzahname'nin 5.3 numaralı bölümünde anlatılmaktadır.

E—HALKA ARZ

E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve**	Halka arzın tamamı mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı yoluyla gerçekleşeceği için, ihraççının elde edeceği net gelir bulunmamaktadır. Halka arz eden pay sahibi halka arzdan ek satış hariç toplam 948.000.000 TL gelir elde edecektir. Ek satış olması halinde Halka Arz

	talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği gelir 1.137.600.000 TL olacaktır. Halka arza ilişkin toplam maliyetin ek satış hariç 27.508.342 TL ve ek satış dahil 31.863.142 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda pay başına maliyet ek satış hariç yaklaşık 0,4585 TL ve ek satış dahil iken 0,4425 TL olarak hesaplanmaktadır. Aracılık maliyetleri, hukuki danışmanlık ücreti, halka arz fiyatı ile nominal değer arasındaki farktan hesaplanan SPK Kurul ücreti ve Borsa ücreti halka arz eden pay sahibi tarafından; bağımsız denetim, gayrimenkul değerleme, reklam-tanıtım ve diğer giderler nominal sermaye üzerinden hesaplanan SPK Kurul ücreti ve MKK üyelik ücreti Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin ek satış hariç 5.433.592 TL ve ek satış dahil iken ise 5.433.592 TL halka arz eden pay sahibi tarafından karşılanacak toplam maliyetin ise ek satış hariç 22.074.750 TL ve ek satış dahil iken ise 26.429.550 TL olacağı tahmin edilmektedir.
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	GYO Tebliğ'i uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin İzahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvurmaları zorunludur. Halka arz ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı tamamen paylarını halka arz eden pay sahibinin tasarrufunda olacaktır. Şirket'in elde edeceği herhangi bir gelir bulunmamaktadır. Halka arz ile kurumsallaşma, bilinirlik, kredibilite, tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Sinpaş GYO'ya nakit girişi sağlanması hedeflenmektedir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne ispu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Sok. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS
Büyük Mükellefler V.D. 900 010 45

		Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır. Şirket'in her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 60.000.000 TL nominal değerli 60.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından izahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan paylar, Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki toplam sermayesinin %25'ine tekabül etmektedir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması ve ek satış hakkının kullanılması halinde, her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 12.000.000 TL nominal değerli 12.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının halka arz edilmesi planlanmaktadır. Ek satış hakkının tamamının kullanılması durumunda Halka arz edilmesi planlanan paylar, Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki toplam sermayesinin %30'una tekabül etmektedir.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Sinpaş GYO, ortak satış yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması ve ek satış hakkının kullanılması halinde Sinpaş GYO pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır. Şirket ile halka arza aracılık eden Aracı Kurumlar olarak görev alan Halk Yatırım ve Kalkınma ve Yatırım Bankası ve Konsorsiyum Eş Lideri Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halka arza aracılık eden Aracı Kurumlar ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halka arza aracılık eden Aracı Kurumların halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile ilgili dönemlere ait mali tablolarının bağımsız denetimlerini yapan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu bağımsız

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yeni Doğan Sk. No:36
Beşiktaş 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Yenişak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST

		denetim şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Aynı şekilde bağımsız denetim şirketi ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. İlgili dönemlere ait mali tabloların bağımsız denetimini yapan ve yukarıda bahsi geçen şirket sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ile gayrimenkul danışmanı olarak görev yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu gayrimenkul danışmanlık şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Aynı şekilde gayrimenkul danışmanlık şirketi ile Şirket arasında gayrimenkul danışmanlığı kapsamındaki çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda bahsi geçen şirket, sunduğu gayrimenkul danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık ve hukukçu raporunun hazırlanması hizmetleri karşılığında danışmanlık ücreti elde etmektedir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
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**	**İhraççı;** Şirket, 25.05.2021 tarihli ve 2021/11 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli sermaye artırımı yapmayacağını, maliki olabileceği Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, bu yöntemler ile dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep

T.C. İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK ÜNİVERSİTESİ 1923 PİYASASI
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123228800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bölük Mükelleler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE KASIMPA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.

	pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	olmayacağını, bu yöntemler ile bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklıklar tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir. **Ortaklar;** Şirket ortağı Sinpaş GYO, 25.05.2021 tarihli ve 2021/19 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 ay boyunca maliki olduğu Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir. **Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:** Şirket ortağı Sinpaş GYO, 25.05.2021 tarihli ve 2021/19 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca, maliki olduğu Şirket paylarının; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satılmamasına, bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını taahhüt etmiştir.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması**	Halka arz, mevcut pay satışı ile gerçekleştirileceği için sulanma etkisi bulunmamaktadır.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No: 1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş İSTANBUL
Ayrıcalıyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560127288000001

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 1-3-10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 996 010 45

	durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
30.03.2021 – 31.03.2021	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Spine Tower Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243 K:25-26 Maslak 34398 Sarıyer İstanbul	Tülin Erol	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu (www.sinpaskizilbuk.com) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirket 30.03.2021 tarihinde Sinpaş GYO'nun TTK'nın 159 ila 179. maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (Bölünme Tebliği) hükümleri çerçevesinde Sinpaş GYO'nun aktifinde bulunan bazı malvarlığı unsurlarının Şirket'e devredilmesi yoluyla iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuş olup, Şirket konsolide finansal tablo düzenlememektedir. Şirket'e ait bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.03.2021*
Dönen varlıklar	**66.661.788**	**66.142.263**
Nakit ve Nakit Benzerleri**	9.501.831	9.501.831
Diğer Alacaklar	56.597.224	56.597.224
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar***	56.597.224	56.597.224
Peşin Ödenmiş Giderler	43.208	43.208
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	43.208	43.208
Diğer Dönen Varlıklar	519.525	-
Duran Varlıklar	**2.101.973.553**	**2.099.107.535**
Stoklar	28.665.300	25.799.282
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.073.308.253	2.073.308.253
TOPLAM VARLIKLAR	**2.168.635.341**	**2.165.249.798**
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**3.223.298**	**76.822.514**
Ticari Borçlar	3.015.898	76.822.514
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar	3.015.898	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	76.822.514
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	207.400	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**77.006.052**	-
Diğer borçlar	183.538	-
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)	183.538	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		
Ertelenmiş Gelirler (UV)		
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)	76.822.514	-
ÖZKAYNAKLAR	**2.088.405.991**	**2.088.427.284**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**2.088.405.991**	**2.088.427.284**
Ödenmiş Sermaye	240.000.000	240.000.000

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Gayrimenkul
Blok No: 1 Kapı No: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0560123728900001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 3
Barınmaz 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Çelik Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 1...

Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	1.857.496.784	
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(9.069.500)	1.857.496.784
Net Dönem Karı / (Zararı)	(21.293)	(9.069.500)
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.168.635.341**	**2.165.249.798**

**Şirket'in bölünmesi 30.03.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup, ilgili tutarlar açılış (bölünme) bilançosunu oluşturmaktadır.*
***Şirket 14.06.2021 tarihinde İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar kaleminde yer alan 56.597.224 TL' nin tahsilini gerçekleştirmiş olup, söz konusu husus 28.06.2021 tarih ve SMMM-202103 sayılı Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Raporu ile tevsik edilmiştir.*
****Şirketin 25.06.2021 tarihi itibariyle İlişkili Taraflardan Diğer Alacakları bulunmamakta olup, 28.06.2021 tarih ve SMMM-202103 sayılı Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Raporu ile tevsik edilmiştir.*

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	**Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30 Mart – 31 Mart 2021***
Hasılat	-
Satışların Maliyeti (-)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(21.293)
Genel Yönetim Giderleri (-)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALIYET KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Finansal Gelirler	-
Finansal Giderler (-)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Pay Başına Kazanç	
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	(0,0000887)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeşilçam Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4894

Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**(21.293)**

** Şirket'in 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle ara dönem sonu olan 31.03.2021 tarihine kadar geçen bir günlük sürede kuruluş ve pazarlama giderleri dışında gelir tablosuna yansıyan bir tutar olmamıştır.*

31.03.2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28.05.2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23.01.2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	**III-48.1 Sayılı Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.03.2021 (TL)**
A.	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	9.501.831
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	2.101.973.553
C.	İştirakler	Md. 24/(b)	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	56.597.224
	Diğer varlıklar		562.733
D.	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	2.168.635.341
E.	Finansal borçlar	Md. 31	-
F.	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-
G.	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-
H.	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-
İ.	Özkaynaklar	Md. 31	2.088.405.991
	Diğer kaynaklar		80.229.350
D.	Toplam kaynaklar	Md. 3/(k)	2.168.635.341

	Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	**III-48.1 Sayılı Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.03.2021 (TL)**
A1.	Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yılık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-
A2.	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	-
A3.	Yatırım Fonları/Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Nevdoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 Ev Kayı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 460

B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-
C2.	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-
J.	Gayrinakdi krediler	Md. 31	-
K.	Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-
L.	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	9.501.831

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1 Sayılı Tebliğdeki İlgili düzenleme	Asgari/Azami Oran	31.03.2021
1.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	≤%10	%0,00
2.	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md. 24/(a), (b)	≥ %51	%96,93
3.	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	≤%49	%0,44
4.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	≤%49	%0,00
5.	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	≤%20	%0,00
6.	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	≤%10	%0,00
7.	Borçlanma Sınırı	Md. 31	<%500	%0,00
8.	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	≤%10	%0,00
9.	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	≤%10	%0,44

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

T.C. İSTANBUL 1923 MİYASASI

KİZİLBÜK GYO
KİZİLBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genci Müd.
Blok. No:36 Ve Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0-5601237288000001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS
Büyük Mükellefler V.D. 996 010 45

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka arz olacak paylara yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere; işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda, Şirket'in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in mevcut projesi "Kızılbük Projesi" yapım aşamasındadır, Kızılbük Projesi tamamlanamayabilir veya işletmeye alınamayabilir.

Şirket Portföyü henüz sadece Kızılbük Projesi'nden oluşmaktadır. Kızılbük Projesi inşaat aşamasındadır, 1. Etap inşaatına başlanmış olup, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap halihazırda proje aşamasındadır, inşaat aşamasına geçilmemiştir. 31.03.2021'de sona eren dönem itibarıyla 1. Etap'ın finansal olarak sadece %3,37'si tamamlanmıştır. Şirket, Proje Etapların tamamlanmasına ilişkin, 1.Etap için Haziran 2023, 2.Etap için Haziran 2025, 3.Etap için Haziran 2025 ve 4.Etap için de Haziran 2027 tarihlerini yaklaşık olarak hedeflemektedir. Proje'nin dört Etaptan oluşması ve uzun bir süreye yayılması tamamlanma riskini barındırır. Kızılbük Projesinin pandemi, çeşitli mücbir sebepler, Projeye ilişkin izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki, yargısal sorunlar, inşaatla, Ana Yüklenici veya Alt Yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle tamamlanamaması halinde Şirket'in faaliyet sonuçları, finansal durumu ve ileriye yönelik beklentileri önemli derecede olumsuz etkilenebilecektir. Proje Etaplarının tamamı veya bir kısmı tamamlanmadan kalabilir. Şirket, 1.Etap'tan Devre mülk satın alan müşterilerine müteakip Etapların tamamlanacağına ilişkin bir taahhütte bulunmamaktadır, 2.Etap ve 3.Etap Devre mülk satışlarında da müteakip Etaplara ilişkin bir taahhütte bulunmayı planlamamaktadır. Ayrıca, 1.Etap'ın tamamlanmasıyla Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ve sosyal alanlar tamamlanmış olacağından, müteakip Etapların tamamlanamaması halinde tamamlanan Etaplardan Devre mülk satın alan müşteriler açısından Proje'nin tamamlanmamasından kaynaklanan risk nispeten azalmaktadır.

Proje'nin istenilen başarıya ulaşması için özellikle 1. Etap'ın tamamlanması ve Otel, Termal SPA ve planlanan sosyal alanların işletmeye alınması şarttır. Bunun mümkün olmaması Proje'nin ticari başarısını önemli ölçüde etkileyecek ve 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap Devre mülklerin satışlarının başarısını etkileyecektir.

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Mevcut durumda Şirket'in Portföyünün tamamı tek projeden oluşmaktadır. Portföydeki tek gayrimenkulünün ve projesinin Kızılbük Projesinden ibaret olması nedeniyle yüksek derecede yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Şirket Portföyünü oluşturan Kızılbük Projesi de tek bir lokasyonda yoğunlaşmaktadır. Proje her ne kadar Otel, Termal SPA, AVM, Devre mülkler

gibi farklı fonksiyonlardan oluşan karma bir proje olsa da, bu fonksiyonlar birbirinden bağımsız değildir, bir bütün olarak değerlendirilmelidir. Şirket gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve karlılık performansı Kızılbük Projesi ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Kızılbük Projesinde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık, olumsuzluk Şirket'in faaliyetini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve ileriye yönelik beklentilerini doğrudan önemli derecede olumsuz olarak etkileyecektir.

Şirket'in Kızılbük Projesinin tamamlanması veya faaliyete başlaması gecikebilir.

Şirket'in *Kızılbük* Projesinin tamamlanmasında gecikme yaşanması da mümkündür. Gecikme pandemi, mücbir sebepler, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar, inşaatla ilgili yaşanan sorunlar veya sair sebeplerle meydana gelebilir. Proje'nin ilerleyişindeki geçici ve kısa veya uzun süreli veya sürekli durmalar, duraklamalar, aksamalar, gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçları, finansal durumu ve ileriye yönelik beklentileri önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Şirket Proje'nin 1.Etap inşaatı için Ana Yüklenici ile anahtar teslimi sözleşme yapmıştır. Şirket her ne kadar inşaat konusunda deneyimli ekiplerle, Ana Yüklenici ve Alt Yüklenicilerin performansını etkin olarak sahada denetlemekte ve ayrıca Yüklenici Ana Sözleşmesinde Ana Yükleniciden kaynaklanan durma, gecikmelere karşı erken safhalarda müdahale imkanları, işveren lehine fesih hakları, çeşitli cezai şartlar, hak ediş ödemelerinin ertelenmesi, Yükleniciden alınan teminat mektupları gibi işveren lehine mutat korumaları almış olsa da, her inşaat projesinde olduğu gibi, Proje'nin takvime uygun ve Yüklenici Ana Sözleşmesi hükümlerine uygun gerçekleştirilememe riski ve bunun sonucunda hasıl olacak zararın Ana Yüklenici tarafından Proje'nin karlılığını etkilemeyecek şekilde tam ve etkin olarak telafi edilememesi riski vardır.

İnşaat aşamasındaki gecikmeler, Proje'nin işletmeye alınmasını, Proje ünitelerinin kullanılmaya başlamasını ve Proje'nin gelir getirir hale gelmesini geciktirebilir, engelleyebilir. Proje'nin gecikerek tamamlanması, gecikmenin sebebine ve uzunluğuna bağlı olarak değişen seviyelerde maliyet artışlarına, karlılık kayıplarına, Şirket'in gelir ve karlılık hedeflerini tutturamamasına sebep olabilir. Şirket'in AVM'deki kiralanabilir alanın ve Diğer Ticari Alanların kiralamasından beklenen gelir, Devre mülk satışlarından beklenen gelir ve Otel'in Termal SPA'nın, Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerin ve Aquapark'ın işletilmesinden beklenen gelir planlanan oranlarda ve karlılıkta gerçekleşmeyebilir. Bu durum Şirket'in karlılığının da azalmasına sebep olabilir.

Proje satış, kiralama ve işletme safhasında başarılı olamayabilir.

Şirket Kızılbük Projesinden Devre mülk satışlarından satış geliri, AVM'deki kiralanabilir alanların ve Diğer Ticari Alanlarının kiraya verilmesinden kira geliri Otel, Termal SPA'nın, Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerin ve Aquapark'ın işletilmesinden de işletme geliri elde edeceğini öngörmektedir. Şirket 1. Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etaplarda yer alan 80.016 adet Devre mülkün çoğunluğunu satmayı, %30 veya daha az bir kısmını da Proje konseptinin başarılı bir şekilde oturmasını sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletilmesini planlanmaktadır. 28 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 1. Etaptaki 555 adet bağımsız bölüme isabet eden 26.640 adet Devre mülkün, yaklaşık %22,2'si için Devre mülk satışı gerçekleşmiş ve Şirket tarafından 125.137.264 TL avans ödemesi tahsil edilmiştir. Diğer Etaplardaki Devre mülkler henüz satışa sunulmamıştır. Şirket geri kalan Devre mülkleri satamayabilir. Proje'nin satış ve pazarlaması Beyazkum tarafından yapılmaktadır, Beyazkum satış ve pazarlama stratejisinde başarılı olmayabilir. Projeye gelecek talebin az olması, Devre mülklerin Şirket'in tahmin ettiği oranda satılamaması veya Şirket'in öngördüğü hızda satılamaması, müşterilerin Beyazkum'un

Devre mülkleri satın almaktan cayması ve ödemelerin iadesini talep etmesi riskleri mevcuttur. Şirket Envanterinde Kalan Devre mülkleri müşterilere günlük, haftalık veya daha uzun dönemlerle kiralamayı planlamaktadır. Devre mülk satışları adet olarak Şirket'in öngörülerinin altında seyredebileceği gibi, satış fiyatları da Şirket'in beklentilerinin altında gerçekleşebilir. Şirket Devre mülk satışlarını dilediği fiyatlardan gerçekleştiremeyebilir, maliyet artışını fiyatlara tam ve zamanında yansıtamayabilir ve neticede Şirket'in elde ettiği toplam satış geliri beklediği satış gelirinin altında kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini önemli derecede olumsuz etkileyecektir.

Otel doluluk oranı, Proje'nin başarısının yanı sıra bölgesel ve ülke çapında turizm sektörünün durumu ile de yakından alakalıdır. Oteldeki doluluk oranı ve oda satış fiyatları Şirket'in hedeflerinin altında seyredebilir. Termal SPA ve Aquapark'tan elde edilecek gelirler de Proje'nin genel işletme başarısına bağlı sebeplerle veya Termal SPA'ya veya Aquaparka'tan kaynaklanan sebeplerle Şirket'in beklentilerinin altında kalabilir. AVM'deki tüm mağazaların ve Diğer Ticari Alanların kiraya verilebilmesi, kiracıların kira sözleşmelerini yenilemeleri AVM'nin inşa edilmiş ve iyi işletilmekte olmasının yanı sıra Proje'nin genelinin başarılı olmasına, özellikle Devre mülklerin ve Otel'in doluluk oranına ve makroekonomik koşulların kiracılara, müşterilere ve tüketicilere yansımasına bağlıdır. Devre mülklerde ve Otelde yeterli doluluk sağlanamadığı takdirde AVM de kiralanabilir alanın tamamı kiralanamayabilir, kiracılar bekledikleri ciroyu elde edemeyebilir, kiralamalar sürdürülebilir olmayabilir ve kira tutarları ekspertiz değerlerinin altında kalabilir.

Şirket'in elde edeceği kar, Devre mülk satışı, kira, işletme geliri ve portföyündeki gayrimenkullerin piyasa değerlerindeki artış ve azalışa bağlı olup, Devre mülklerin satış hasılatına ve Proje'nin tamamlanması sonrasında elde edilecek kira ve işletme geliri hasılatına ve Şirket envanterindeki gayrimenkullerin güncel piyasa değerlerine göre değişkenlik gösterebilecektir. Satış, kira ve işletme gelirlerinin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü yeterli düzeyde gerçekleşmemesi ya da yeterli artışları gösterememesi dağıtılabilecek kar payı miktarını, Şirket'in faaliyet sonuçlarını, mali durumunu, ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Proje'nin inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.

Proje dört Etap halinde inşa edilecektir, etaplar için değişik tamamlama zamanları hedeflenmiş olup, 4. Etap'ın planlanan tamamlanma tarihi 2027 yılıdır. Küresel arz-talep dengesinde oluşabilecek bozulmalar ve kurdaki dalgalanmalar emtia fiyatlarında artışa yol açarak Proje'nin inşaat aşamasında Şirket'in inşaat maliyetlerini artırabilir. Ayrıca Proje'nin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen güçlükler, proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler da maliyet artışına sebep olabilir. Şirket, her ne kadar fizibilite aşamasında Grubun inşaat tecrübesinden ve birikiminden faydalanmış, Projeye başlamadan önce arazi, iklim analizleri, zemin etütleri gibi gerekli hazırlık çalışmalarını tamamlamış ve inşaat bütçesini çıkartmış, ayrıca Ana Yüklenici Sözleşmesinde mümkün olduğu ölçüde işçilik ve bazı malzeme girdilerdeki maliyet artışlarına karşı kendisini korumaya özen göstermiş olsa dahi, gayrimenkul geliştirme ve inşaat projelerinde, özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri Şirket'in Proje için ayırdığı bütçesinin dışına çıkılmasına, ve inşaatın tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir. Özellikle inşaatta kullanılacak demir, çelik gibi ithal malzemelerin fiyat artışları önemli bir etken olabilir. Şirket kur artışı veya sair sebeple inşaat maliyetindeki artışları gelecekteki Devre mülk metrekare satış bedellerine yansıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Ancak maliyetteki bütçelenenin üzerindeki artışı satış bedelleri, kiralama ve işletme bedelleri ile telafi edilemeyebilir ve Şirket'in finansal sonuçları ve karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket Projeyi finanse etmek için mevcut kaynaklarının yanı sıra finansman bulmak zorunda kalabilir, dilediği koşullarda finansman bulması mümkün olmayabilir.

Şirket Kızılbük Projesinin inşaat aşaması maliyetini özkaynak ve Devre mülk satışlarından elde ettiği nakit avanslar ile finanse etmeyi planlamaktadır ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Kızılbük Proje için finansal kuruluşlardan kredi almamıştır. İleride, özkaynak ve ön satış nakit avansları inşaat safhasının tamamlanması için yeterli olmayabilir. Ayrıca Kızılbük Projesinin işletmeye alınma ve işletme safhasında da finansman ihtiyacı hasıl olabilir. Devre mülk satış gelirlerinin, işletme safhasında kiralama ve işletme gelirlerinin istenen düzeyde olmaması veya öngörülemeyen ek maliyetler çıkması gibi hallerde çıkan finansman ihtiyacını karşılamak için Şirket'in finansal kuruluşlardan finansman sağlaması gerekebilir. Şirket gerektiği zamanda dilediği maliyet ve şartlarla kredi sağlayamayabilir. Alacağı kredilerde finans kuruluşlarına harcamalarına, proje değişikliklerine onaylanması, ek borçlanmalara, satış ve kiralama faaliyetleri vb. hususlara ilişkin bazı taahhütler vermesi, kısıtlamalar ve onay prosedürü kabul etmesi gerekebilir, ayrıca, Şirket gayrimenkulleri üzerinde ipotek, satış gelirlerinin temliki gibi teminatlar vermesi gerekebilir. Finansal kurumların Şirket Ana Hissedarının kefalet veya garantisini istemesi halinde, Şirket Ana Hissedarın kabul etmemesi, yine finansal kurumların veya Şirket'in özkaynak sağlamak için sermaye artımı talep etmesi halinde Ana Hissedarın kabul etmemesi veya mevzuatın bunlara müsaade etmemesi ihtimali vardır. Gerekli finansmanın sağlanamaması Proje'nin inşaatının tamamının veya bir kısmının tamamlanamaması, tefrişatının da bitirilerek işletmeye alınamaması ve sürdürülememesine yol açması halinden Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenecektir.

Şirket'in ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan riskler

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, Grup şirketleri ve ilişkili diğer taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam edebilir. Şirket kuruluş tarihinden itibaren net gelirinin %5,5'ini temsil eden tutarda ilişkili taraflarla işlemler gerçekleştirmiştir.

Şirket, Sinpaş GYO'dan 01.04.2021 tarihli kısmı bölünme ile devralınan malvarlığına ilişkin Mutabakat Zaptı ile Sinpaş GYO'nun Kızılbük Projesine ilişkin akdettiği sözleşmelerden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini devralmıştır. Bu şekilde devralınan Gayrimenkul/Hizmet Satışı Sözleşmesi ile, Beyazkum' a Kızılbük Projesi 1.Etap ve 2. Etap kapsamında inşa edilen tüm Devre mülkleri satın alma hakkı verilmiştir. Satış/Hizmet Sözleşmesi ile ayrıca Devre mülklerin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi ve satış yetkisi de Beyakum'a verilmiştir. Halihazırda Devre mülkleri satış ve pazarlama faaliyetini Beyazkum yürütmekte ve yaptığı satışlar karşılığında satış bedelinin %3'ü kadar komisyon ücreti, ayrıca yürüttüğü satış ve pazarlama faaliyetleri esnasında kullanım hakkına sahip olduğu Sinpaş markasını kullandırması karşılığında da satış bedelinin %2,5'i kadar hizmet bedeli almaktadır. Satış/Hizmet Sözleşmesinde Beyazkum Sinpaş GYO'ya Devre mülkleri satın almaya ilişkin genel bir vaatte bulunmuştur, Şirket'e belli bir adet Devre mülkü, belli bir bedel ile satın alma taahhüt veya garantisi vermemektedir.

Sinpaş GYO ayrıca, Arı Finansal ve Beyazkum ile akdettiği 10.01.2020 tarihli Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi ile, Kızılbük Projesinde imal edilecek Devre mülkleri Beyazkum ve Arı Finansal'a tedarik etmeyi üstlenmiştir. 30.03.2021 tarihli kısmı bölünme ile devralınan malvarlığına ilişkin Mutabakat Zaptı ile Şirket, Sinpaş GYO'nun Çerçeve Sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini devir almıştır. Çerçeve Sözleşmesi uyarınca Beyazkum, Devre mülkleri satın alma taahhüdünü Arı Finansal'a

temlik etmekte, Arı Finansal da tedarik edilen Devre mülkleri finansal kiralama yöntemiyle müşterilere satmayı üstlenmektedir. Şirket müşterilere satılan gayrimenkullerin tapusunu, Beyazkum'un talimatı üzerine Arı Finansal'a devretmektedir. Arı Finansal'a tapu devri Arı Finansal ve Beyazkum'un Müşteri ile Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmasından sonra en geç müşteriye tapu devrinin yapılması öncesinde yapılır. Çerçeve Sözleşme uyarınca Şirket'in Arı Finansal'a devrettiği Devre mülkler üstünde ipotek tesis etme hakkı bulunmakla beraber, Devre mülk mülkiyeti, satın alan müşteriye geçirilmesi anına kadar Şirkette kalmaya devam ettiğinden, ayrıca Arı Finansal'a Grup şirketi olması hasebiyle duyulan güvenden ötürü uygulamada Şirket ipotek tesis etme ihtiyacı duymamaktadır. Müşteriler satın alım bedellerini, ön ödeme ve taksitler halinde Arı Finansal hesabına ödemekte, Arı Finansal satın alma bedelinin yaklaşık %1,5'u kadar finansal kiralama ücretini mahsup ederek beher ödemeyi Beyazkum'a aktarmaktadır.

Kısmi bölünme işlemi öncesinde yapılan satışlardan Sinpaş GYO hesabına aktarılan 56.597.224 TL tutarındaki nakit avans 14.06.2021 tarihinde Sinpaş GYO tarafından Şirket'e ödenmiş olup, 28.06.2021 tarih ve SMMM-202103 sayılı Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Rapor ile tevsik edilmiştir. Şirket ayrıca muhasebe, hukuk, insan kaynakları, bilgi işlem gibi idari konularda Sinpaş Holding A.Ş ile akdettiği 01.04.2021 tarihli Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi uyarınca idari hizmet almaktadır.

Arı Finansal'ın veya Beyazkum'un kontrol yapısında değişiklik olması veya Grup şirketi olmaktan çıkması halinde Şirket Devre mülklerin satış ve pazarlaması için mevcut yapıyı sürdüremeyebilir. Şirket, ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarına göre müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygun olduğu kanaatindedir. Şirket ilişkili tarafları ve Grup şirketleri Sinpaş GYO, Beyazkum ve Arı Finansal Kiralama ile iş ilişkisinde bulunmaya devam edecektir. İlişkili taraf işlemleri, Grup şirketlerinin veya onları kontrol edenlerin menfaatlerini gözetebilir, dolayısıyla çıkar çatışmaları içerebilir. Ayrıca Şirket'in Grup şirketleri ile sözleşmeye dayalı ilişkileri ve sözleşmelerin uygulanması karşı tarafın Grup şirketleri olması hasebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Bu durumdan Şirket'in faaliyeti, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler İzahname'nin 20 numaralı bölümünde yer almaktadır.

Arı Finansal veya Beyazkum malvarlığının alacaklılarınca haczi, iflas taleplerine konu olması halinde Şirket Devre mülk satış bedellerinin bir kısmını tahsil edemeyebilir.

Devre mülklerin satışı Grup şirketleri ile Çerçeve Sözleşmesine istinaden gerçekleştirildiğinden, müşteri satın alma bedelini Şirket hesabına yatırmamaktadır. Devre mülklerin Arı Finansal hesabına yatırılan satın alma ön ödeme ve taksitleri Arı Finansal tarafından ücreti mahsup edilerek, gayrimenkulü alma hakkını Arı Finansal'a temlik eden, satıcı sıfatıyla hareket eden Beyazkum hesabına, yaklaşık olarak tahsili takip eden üç iş günü içinde aktarılmaktadır. Beyazkum da hesaplarına gelen ön ödeme ve taksitler tutarlarını Gayrimenkul Satışı Sözleşmesi uyarınca Şirket'e ilgili Devre mülkü Şirketten satın alma bedeli olarak, Arı Finansal'dan tahsilatını takip eden 3 işgünü içinde ödemektedir. Şirket, bu bedellerin Grup şirketleri Arı Finansal veya Beyazkum tarafından Şirket'e ödenememesi riskini taşımaktadır. Tahsil edilen ön ödeme ve taksit tutarları, Arı Finansal hesaplarında veya Beyazkum hesaplarında iken, Arı Finansal ve Beyazkum'un alacaklılarının çeşitli sebeplerle söz konusu tutarları haczetmesi, el koyması, Arı Finansal ve Beyazkum'un aczi, iflası gibi durumlar Şirket'in Devre mülk satış bedellerini tahsil edememesi ile sonuçlanabilir. Şirket, satış bedellerinin müşterilerden tahsili, tahsilat yönetimi ve sözleşmelere uyularak Şirket'e ödenmesi konusunda Beyazkum ve Arı Finansal'ı kontrol eden hissedar ve yöneticilere bağımlı olup, Grup şirketi ilişkisine ve sözleşmesel haklarına güvenmektedir. Beyazkum ve Arı Finansal'ın Grup şirketi statüsünün sona ermesi halinde veya Şirket'e karşı herhangi bir sebeple temerrüde

düşmeleri halinde, Şirket varsa, alacaklarının o ana kadar ödenmemiş kısmını tahsil etmekte zorlanabilir, bu durumda Şirket mevcut sözleşmeleri feshederek Devre mülk satışlarına yeni bir yapılandırma ile devam etmek zorunda kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyet sonuçlarını, mali durumunu etkileyebilir.

Satılan Devre mülklerdeki ayıplardan ve kusurlardan sorumluluk

Şirket gayrimenkul satışlarını Grup şirketleri Beyazkum ve Arı Finansal'a yapmakta olduğundan, Devre mülkün müşteriye teslimi, zapta karşı ve ayıba karşı tekeffül sorumluluğu gibi sorumlulukların bu Grup şirketlerine ait olduğu kanaatindedir. Şirket Beyazkum ve Arı Finansal ile olan sözleşmelerde müşterilerin ve üçüncü kişilerin tazminat talepleri için Beyazkum'a ve Arı Finansal'a Şirket'e rücu etme hakkı vermemekle beraber Beyazkum, Arı Finansal veya herhangi bir müşterinin talebi üzerine herhangi bir yargı merciinin Devre mülkün müşteriye teslim edilememesinden, ayıp ve kusurlarının giderilmesinden veya tazmin edilmesinden Şirket'in sorumlu olduğuna karar verebilir.

Türk Borçlar Kanunu uyarınca her yapı malikinin maliki olduğu yapıya ilişkin binanın yapımındaki bozukluklardan (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) sorumluluğu ve bakımındaki eksikliklerden doğan zararları giderme yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket'in de gelecekte meydana gelecek bir olay üzerine yapı sahibinin sorumluluğu gereği tazminat ile sorumlu tutulması ihtimali vardır. Şirket'in diğer sorumlulara rücu imkanları uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetleri Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Devre mülk satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Devre mülk Satışlarının tahsilatını Arı Finansal ve Beyazkum yapmakta, kendi ücretlerini mahsup ettikten sonra bakiyeyi Şirket'e ödemektedir. Müşterinin ödemede temerrüdü gerçekleşmesi halinde, Arı Finansal Finansal Kiralama Sözleşmesinde belirlenen tolere sürelerinin geçmesi halinde, finansal kiralama mevzuatına göre sözleşmeyi feshetmekte, ödenen tutarları tutmakta ve diğer mevzuatın izin verdiği diğer yaptırımları uygulamaktadır. Makroekonomik veya sektörel krizlerde ödeme döngülerinin uzaması, tahsilat masraflarının artması, temerrüt hallerinin meydana gelmesine ve gecikmelerde tolere edilen sürelerin uzamasına ve Arı Finansal ve Beyazkum'un tahsilat yönetiminin Şirket'in tahmininden daha uğraştırıcı olmasına neden olabilir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Proje'de Devre mülk satışlarında müşteri temerrüdü nedeniyle sözleşmenin feshedilme oranı %1'in altındadır. Beyazkum veya Arı Finansal tarafından tahsili gerçekleştirilmiş tutarların Şirket'e aktarılmasında yapılacak ödemelerde gecikme, bugüne kadar gerçekleşmemiştir, ancak gerçekleşmesi halinde Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Müşterilere, Devre mülkler finansal kiralama vadeleri ile satılmaktadır. Vadeli ödeme için müşterilerden ayrıca bir teminat alınmamakta tapu devrinin alım bedelinin tahsili ve inşaatın tamamlanması ve kat mülkiyetinin tesisinin ardından yapılması nedeniyle Şirket ek bir teminata lüzum görmemektedir. Arı Finansal'ın bugüne kadarki tahsilat yönetimi, faaliyetlerini etkileyecek boyutta bir tahsil edilemeyen alacak birikimi olmasını engellemeyi başarmış olmakla beraber, Arı Finansal'ın kontrolü dışında, müşterilerin veya Beyazkum ve Arı Finansal gibi hizmet veren şirketlerin Şirket'e ödemeleri gereken meblağları zamanında veya hiç ödeyememeleri hallerinin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in likiditesi, finansal durumu ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. İzahname tarihi itibarıyla Arı Finansal tarafından Şirket'e yönlendirilen tahsili

gecikmiş satış bedellerinin, İzahname tarihi itibarıyla satılan Devre mülklerin toplam ön satış bedellerine (406,000,000 TL) oranı yaklaşık %2'dir. Beyazkum tarafından tahsil edilen tutarların Şirket'e aktarılmasında temerrüt oranı %0'dır. Neticede Şirket'in alacaklarını tahsil kabiliyetinin, nakit akışının ve ödemeler dengesinin olumsuz etkilenmesi Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, karlılığını ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Alacakları Şirket'in bölünme işlemi ile devraldığı malvarlığına ilişkin olan kişiler alacaklarını Şirket'ten talep edebilir.

Şirket 30.03.2021 tarihinde tescil edilen kısmi bölünme ile kurulmuştur, kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına isabet eden borç ve yükümlülükler, bölünme planı ve raporuna istinaden haklarla birlikte Şirket'e devredilmiştir. Sinpaş GYO'nun alacaklılarından, alacağının kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına ilişkin olduğunu iddia edenler Şirket'ten talepte bulunabilir. Devre konu olması gereken borç ve yükümlülüklerden Şirket sorumlu olacaktır. Ayrıca, Sinpaş GYO'nun da Şirket'e ait olması gereken bir borcu ödemesi halinde Şirket'e rücu etme hakkı bulunmaktadır. Şirket kısmi bölünme ile beraber devralması gereken borç ve yükümlülükleri devraldığı kanaatinde olmakla birlikte, herhangi bir alacaklının Şirket'e karşı talepte bulunması ve başarılı olması halinde Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in Projesi yapım aşamasında olduğundan, gelecekteki başarısı bilinmemekte, geçmişten gelen kıyaslanabilir bir gelir akışı bulunmamaktadır. Proje'nin işletme aşamasındaki başarısı da kira ve işletme gelirinin sürdürebilir olması açısından önem arz etmektedir.

Şirket'in Projesi beklenen talebi yaratmakta veya geliri sağlamakta başarılı olamayabilir. Ülkemizde Proje'nin konseptinde, çeşitlilik ve büyüklük açısından kıyaslanabilir az sayıda emsal proje bulunmaktadır. Ana Hissedar Sinpaş GYO da bu konseptteki ilk projesini geliştirmektedir. Şirket grubun gayrimenkul geliştirme konusundaki uzun yıllara dayanan tecrübesine ve araştırmalarına güvenmektedir. Kızılbük Projesi inşaat aşamasında olup, satışlarına yakın bir tarihte başlanmıştır, bu nedenle satış gelirlerinin tahminine baz oluşturacak geçmiş performans verisi azdır. İnşaat safhasının tamamlanıp işletme safhasına geçilmesiyle, Devre mülklerin kullanılmaya devam etmesi, AVM ve Diğer Ticari Alanların kiralama oranları ve Otel'in, Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerin doluluk oranları, Termal SPA ve Aquapark'ın kullanım oranları Proje'nin bütününün başarı ile işletilmesine bağlıdır. 1.Etap'ın Devre mülk sahiplerine ve AVM ve Diğer Ticari Alanların kiracılarına teslim edilmesini takiben, 2.Etap, 3.Etap ve akabinde 4.Etap inşaatı süreceğinden inşaatın devamından kaynaklanan veya Proje'nin tam kapasiteye ulaşmamış olmasından kaynaklanan aksaklıklar ve sorunlar yaşanabilir.

Otel'in işletilmesi bu konuda uzmanlaşmış, marka bilinilirliği olan bir otel yönetim şirketine verilebileceği gibi, Proje'nin tasarlanan ruhuna uygun işletilmesini sağlamak amacıyla Şirket'in bir iştiraki tarafından üstlenilebilir. Kiralanabilir ve işletilebilir diğer tüm alanların yönetim ve işletmesinin de profesyonel bir şirket veya Şirket'in bir iştiraki tarafından üstlenmesi planlanmaktadır. Gerek profesyonel işletmeci firmalar gerekse Şirket iştirakleri hedeflenen doluluk ve geliri sağlayacak düzeyde bir yönetim ve işletme başarısı gösteremeyebilirler. Ayrıca Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerin işletilmesi ve Devre mülk sahiplerince kullanılacak bölümlerinin mevcut mevzuatın sınırları çerçevesinde Projeye uygun bir yönetim planı ile yönetilmesinde başarılı olunamaması, Proje'nin diğer bölümlerinin, Kalan Devre mülklerin satışlarını ve Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerin işletilmesinden elde edilecek geliri olumsuz etkileyecektir. İşletme masrafları, Şirket'te kalacak gayrimenkullerin

bakım ve onarım giderleri tahmin edilenden fazla olabilir, masrafların Proje'nin çeşitli bölümleri arasında dağıtılmasında, aidat tahsilatlarında sorunlar yaşanabilir. Şirket, Devre mülk sahiplerinden genel bakım onarım ve işletim aidatları paylarını ödemede temerrüt edenlere karşı Şirket'i korumak için Yönetim Planında ve Devre mülk Sözleşmelerinde bazı haklara yer vermiştir. Şirket'in Proje'nin bütünlüğünü göz önünde bulundurarak, mevsimsellik etkisini en aza indirilerek, tüm bölümlerin sürdürülebilir uyum içinde yönetilmesini ve işletilmesini sağlayamaması halinde Proje'nin tüm bölümlerinin veya bir kısmının değer ve gelirlerinin olumsuz yönde etkilenmesi söz konusu olabilir. Bu durumda Şirket Otel'den, AVM ve Diğer Ticari Alanlardan, Termal SPA ve Aquapark'tan ve Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerinden öngördüğü işletme ve kira gelirini elde edemeyebilir, zarar edebilir veya dilediği seviyede gelir ve karlılık elde edemeyebilir.

Şirket Proje'nin tamamlanmasının ardından Proje işletme safhasına geçtiğinde nakit akışını yönetemeyebilir ve işletme sermayesine ihtiyaç duyabilir. Şirket'in işletme sermayesi gereksinimini karşılayabilmesi ayrıca gelecekteki performansına, pazar koşullarına ve birçoğu Şirket'in kontrolünde olmayan ve öngörülemeyen etkenlere de bağlıdır. Şirket gelecekteki faaliyetlerinden yeterli nakit akışı sağlayamaz, yeterli özkaynağı bulamaz, işletme sermayesindeki açığı karşılamak için istediği koşullarda ve hızda banka kredisi bulamaz ise ve borçlarını ifa edemez ise, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, karlılığı ve ileriye yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenecektir.

Şirket'in Proje'nin yıl boyu kullanımlı olması, Sağlık Turizmi, Konferans Turizmi için cazip olması beklentisi gerçekleşmeyebilir.

Proje'nin, Akdeniz kıyısında olması nedeniyle bölgede genellikle uzun üren yaz sezonu boyunca ziyaretçileri cezbetmesi beklenmektedir. Şirket Termal SPA'nın Proje arsası içindeki Jeotermal Kaynaktan beslenmesiyle Proje'nin Sağlık Turizmi açısından cazip olacağını beklemektedir. Şirket Otelde konferans odaları ve toplantı salonları ve büyük grupları ağırlama kapasitesi bulunacağından Konferans Turizminden, Proje lokasyonun çeşitli tarihi ve ören yerlerine yakınlığı nedeniyle de Kültür Turizminden de pay alınmasını beklemektedir. Tüm bu özelliklerinin hem Devre mülklere olan talebi ve kullanılma oranlarını, hem de Otel'e olan talebi yüksek tutması, ayrıca günübirlik ziyaretçileri de çekeceği düşünülmektedir. Proje'nin özellikleri sayesinde tesislerinin yıl boyu kullanılmasının öngörülerin altında kalması, Projeden beklenen satış, kiralama ve işletme gelirlerinin artmasına, tesislerin idame masraflarının artmasına yol açabilir. Termal SPA'nın Jeotermal Kaynağın kullanılmasına ilişkin 12.07.2018 Kaynak İşletme Ruhsatı 30 yıl süreli olup, 30 yılın sonunda yenilenmezse sona erebilir, Termal SPA, Kızılbük Projesinin en önemli özelliklerinden birisidir. Bu durumlar, Şirket'in faaliyetini, faaliyet sonuçlarını, ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuatta yapılacak değişiklikler Proje'nin inşaat sürecini aksatabilir, Şirket'in gelirlerini etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat ve yargı ve idari mercilerinin uygulamalarında, zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarını etkileyebilir. Şirket'in faaliyetlerinin devamı için tabi olduğu Jeotermal Kaynak kullanımı, inşaat, devre mülk mülkiyeti ve kullanımı, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, turizm, orman, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi mevzuatta ve bu mevzuatın yorum ve uygulamalarında değişiklikler meydana gelebilir, bu değişiklikler Şirket'in Kızılbük Projesini ve gelecekteki projelerini tamamlama süresini uzatabilir, maliyetlerini artırabilir, işletilme aşamasında da Şirket'in hedeflediği şekilde ve düzeyde kiralama ve işletmeyi mümkün kılmayabilir, Proje'nin başarısını ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir .

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme sektörü, özellikle inşaat aşamasında kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektördür. Şirket bünyesinde gerek proje aşamasında gerek Proje'nin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilebilecek denetimlerde düzenleyici otoriteler tarafından uygunsuz nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir, Şirket faaliyetleri durdurulabilir, Projede aksamaya sebep olabilir.

Şirket bu nedenlerle Projesinin mevcut plan ve programlarını değiştirmek zorunda kalabilir, projeden beklenen fayda ve gelir hedeflenen ölçüde elde edilemeyebilir, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişikliklere neden olabilir. Neticede Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, kârlılığı ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket Proje'nin ve inşaatın ilerlemesini güçleştirebilecek öngörülemeyen gelişmelerle karşılaşabilir.

Proje'nin gerçekleştirildiği parsellerde inşaatı olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etütleri doğru çıkmayabilir. Proje'nin lokasyonu nedeniyle, çevreci örgütlerin eleştirileri ve eylemleri ile karşılaşılabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma nedeniyle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatın devamı, satış ve kiralamaların hızı ve adedi olumsuz etkilenebilir. Bu tip durumlar Proje geliştirme sürecini zorlaştırabilir, engelleyebilir, Proje'nin tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in etütlerine göre Proje'nin faydalandığı Proje alanında yer alan Jeotermal Kaynak yeterli rezerve sahip olmakla beraber analizler yanlış çıkabilir, doğa olayları rezervin azalmasına sebep olabilir.
Gayrimenkul geliştirme, inşaat ve akabindeki işletme süreçleri çeşitli idari makamlardan alınması gereken müteaddit izin ve ruhsata bağlıdır.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatının yanı sıra, çeşitli Kanun ve yönetmelikler gereği çeşitli izin ve ruhsatlar alması gerekmektedir.

Şirket faaliyetleri Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni ve Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu uyarınca düzenlenmiş işletme ruhsatı, çevre, atık su, işyeri açma/çalışma, orman kullanımı, geçit hakkı, kıyı, sürüdi kullanımı ve turizm mevzuatı kapsamında çeşitli izin ve ruhsatlar alınması gerekmektedir.

31.03.2021 tarihi itibarıyla Proje'nin geldiği aşamaya ilişkin ruhsatlar alınmış bulunmakla beraber, gelecekte alınması gereken ek yapı ruhsatları, yapı kullanım ruhsatları, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, Devre mülk tapularının alınması, Otel'in, Termal SPA'nın, AVM ye Aquapark'ın işletilmesi için gereken ruhsatlar, idari ve diğer üçüncü kişi onayları alınamayabilir, alınması için yapılması gereken işler bütçede öngörülenin üstünde olabilir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusu olup bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan

gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Proje'nin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Bu gibi durumlar Şirket'in Projesini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Şirket'in 31.03.2021 tarihli finansal raporlarında mevcut durumda devam eden bir davası bulunmadığı belirtilmiştir. Gelecekte gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini devam ettirirken Ana Yüklenici, Alt Yükleniciler, Devre mülk kiralayan veya satın alan kişiler, tedarikçiler veya idari kurumlarla çeşitli hukuki itilaflara maruz kalabilir. Şirket faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme sektörü kamu otoritelerince sık denetlenen ve regüle edilen bir sektör olması sebebi ile gerek proje aşamasında gerek Proje'nin hayata geçirilmesinden sonra gerçekleştirilen denetimlerde düzenleyici otoriteler tarafından uygunsuz nitelendirilebilecek durumlar meydana gelebilir, bu gibi olumsuz durumlarda idare tarafından Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, uygunsuz olduğu değerlendirilen hususlar sebebiyle Şirket'e idari para cezası verilebilir. Bu tip durumlar neticesinde Şirket faaliyetleri, mali durumu, faaliyet sonuçları ileriye yönelik ve operasyonel aksaklıklar meydana gelebilir. Ana Yüklenici Sözleşmesi inşaatta mali mesuliyet ve işçi ferdi kaza sigortalarını Ana Yüklenici tarafından yaptırması öngörülmüştür. Ayrıca, alt yüklenicilerin Şirket adına yaptıkları işle bağlantılı olarak yol açtıkları her türlü hasar veya zarardan dolayı Şirket alt yükleniciyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle Şirket, alt yüklenicilerinden ilgili kanun ve yönetmeliklere uygunluklarını tevsik eden bilgileri talep etmektedir. Ayrıca Şirket, çalışanların ve üçüncü kişilerin uğrayabilecekleri her türlü yaralanma ve zararlar ile alt yüklenicinin kusurlu veya hileli hareketlerinden dolayı Şirket'in uğrayabileceği muhtemel zararları teminen alt yüklenicilerden teminat almaktadır. Ancak, Şirket alt yüklenicilerle birlikte müşterek ve müteselsil sorumluluğu kapsamında alt yüklenicilerinden yeterli miktarda teminatı sağlayamayabilir. Şirket alt yüklenicilerden almış olduğu teminat tutarlarının üzerinde dava veya tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu nedenle, Şirket'in alt yüklenicilerinin ilgili kanun ve yükümlülüklere uygun hareket etmemesi halinde Şirket'in alt yüklenicileriyle birlikte müşterek ve müteselsil sorumluluğu Şirket'i yükümlülük altına sokabilir veya davalara maruz bırakabilir. Sigortalanmamış veya sigortaların kapsamını aşan zarar veya sorumlulukların meydana gelebilir. Bunlar, Şirket'in faaliyeti, mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde esaslı olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, stratejisini gerçekleştiremeyebilir, Proje geliştirmek için uygun arsalar bulma ve termal tesis etrafında karma kullanım konseptli projeleri zincir olarak devam etme hedefini gerçekleştiremeyebilir.

Şirket'in yakın gelecekteki hedefi Proje'ye odaklanmaktır. Ancak orta ve uzun vadede, Proje ile yakaladığı niş pazarda büyümeyi ve termal, Devre mülk, otel, Termal SPA fonksiyonlarından oluşan konsepti ülkenin diğer termal lokasyonlarında yapacağı yatırımlarla zincir haline dönüştürme planı ve uzun vadede benzer tesisleri yurtdışında kurma planı da bulunmaktadır. Şirket Portföyünde Projeye tahsis ettiği arsa dışında arsa bulunmamaktadır. Sinpaş şirketler grubunun halihazır stratejisi bu tip proje fırsatlarına rastladığında, bu projelerin Grup şirketleri arasından Şirket tarafından yapılmasıdır. Şirket'in yeni projeler geliştirerek orta ve uzun vadeli stratejik planlarını hayata geçirmesi proje geliştirmek için uygun arsaların

bulunmasına bağlıdır. Hukuki durum, mülkiyet yapısı ya da imar planı bakımından Şirket'in yatırım kriterlerini karşılayan arsalar bulma imkânı kısıtlı olabilir veya hiç olmayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarda olmayabilir, Şirket doğru projeleri seçemeyebilir veya bulunan yatırım fırsatları için Şirket yeterli kaynak ve finansman yaratamayabilir. Halihazırda yurtdışına bir yatırım planı bulunmamakla birlikte, böyle bir planın olması halinde Şirket yurtdışında yatırım fırsatları bulamayabilir, fırsatları değerlendiremeyebilir veya yabancı ülkelerdeki yatırımlarında projelerini icrada başarılı olmayabilir. Neticede hedeflenen strateji ve büyüme gerçekleşmeyebilir ve Şirket'in ileriye yönelik beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

Şirket'in tabi olduğu GYO mevzuatı çerçevesinde Şirket portföyünde yer alan arsa, haklar hariç olmak üzere ve inşaatı devam eden Projeye ilişkin oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerler dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Şirket, mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair güvence verememektedir. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar ve sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu, karlılığını ve beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yaptırdığı sigortalar kapsamındaki teminat, zararları karşılamaya yeterli olsa dahi, bir afetin meydana geldiği ya da bir sigortacının kayda değer miktarda riske maruz kaldığı durumlarda, sigorta sektörünün ödeme kabiliyeti de zayıflayabilmektedir. Bu durum da Şirket'in zararını tam karşılayamamasına neden olabilir.

Buna ek olarak Şirket'in akdettiği bazı sözleşmelerde de sigorta yaptırma yükümlülüğü bulunmaktadır. Ana Yüklenici Sözleşmesi'nde inşaata ilişkin tüm risklere karşı sigorta yaptırma yükümlülüğü Şirket'in sorumluluğundadır. Mevcut sigorta poliçeleri Şirket'in işinin deprem, pandemi gibi mücbir sebeplerle durması halinde uğranabilecek kâr kaybı dahil zarar kalemlerini tamamıyla kapsamayabilir.

Proje'nin altyapısının yapılması Proje'nin inşasının önemli bir unsurudur.

Proje'nin inşasının bir parçası olarak yol bağlantısı, kanalizasyon, elektrik, su bağlantıları gibi temel altyapının yapılması, bağlantılarının gerçekleştirilmesi gereklidir. Şirket kendi mülkiyetindeki parsel sınırları içerisinde yer alan Proje'nin kalıcı altyapısını, ilgili idarelerden onaylı projeleri uyarınca Ana Yükleniciye yaptıracaktır. Parsel sınırları dışındaki kamusal alanlar ve imar yollarındaki alt yapı imalatı ilgili idarelerin sorumluluğundadır. İlgili idarelerin bu altyapıyı yapmakta gecikmeleri Projenin tamamlanmasında gecikmelere sebep olabilir.

Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket kısa bir zamandır faaliyette bulunmaktadır, ancak Şirket kısmi bölünme ile kurulduğundan Proje Sinpaş GYO bünyesinde iken geliştirilmiş iş ilişki ve bağlantılarını, faaliyetlerini ayrı bir Şirket olarak da sürdürebilmesi için yeterli olacak şekilde devralmış ve halihazırda bünyesinde sürdürmektedir. Ayrıca, Şirket'te görev almış olan yöneticiler uzun zamandır Sinpaş GYO ve Grup'un diğer iştiraklerinde görev yapmış gayrimenkul sektöründe tecrübeli yöneticilerdir. Şirket'in başarısı devraldığı bu ilişkileri sürdürebilmesine, mevzuat uyarınca veya ticari kararları uyarınca kendi kadrolarını Şirket içinde oluşturmasına kadar, gerektikçe Grup şirketlerinden idari, bilgi işlem, hukuk, muhasebe gibi konularda hizmet ve

destek alabilmesine bağlıdır. Şirket'in başarısı ayrıca üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının Şirkette çalışmalarını sürdürmelerine ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu genel müdür, mali işler müdürü, proje geliştirme müdürü ve diğer üst yönetim mensupları dahil profesyonel yönetim kadrosunda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmada veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikamede başarılı olamaması durumu, Şirket'in Grup şirketlerinden idari hizmetlerde destek alamaması Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin Ana Hissedar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahibinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Pay Sahibi, ek pay satışı dahil olmak üzere, Ana Hissedar olarak Şirket sermayesinin asgari %70 ini temsil eden payların sahibi olacaktır. Ek pay satışının gerçekleştirilmemesi durumunda ise Ana Hissedar olarak Şirket sermayesinin asgari %75'ini temsil eden payların sahibi olacaktır. Ayrıca Şirket'in imtiyazlı A grubu nama yazılı paylarına sahip olması sebebiyle işbu İzahname'nin 19.3. bölümünde detaylı açıklanan yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazına sahiptir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedar etkisi olabilecektir.

Bu kapsamda, halka arz sonrasında, Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Makroekonomik Gelişmeler

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkilemektedir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilmektedir.

Şirket'in Proje'den elde etmeyi planladığı gelirlerin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, Şirket'in Devre mülk satışlarına, Devre mülk kiralamalarına ve genel olarak Devre mülk kullanımına ilişkin talebin beklenenin altında olmasına, yurtiçi seyahat ve konaklama harcamalarının kısıtlanmasına, fiyatların gerilemesine ve neticede Proje'den elde edilen gelirin beklentinin altında olmasına sebep olabilir, Projedeki gayrimenkullerin değerlerinde düşmelere yol açabilir. Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satış, kira ve işletme gelirleri üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in kârlılığı ve Proje'nin ticari sürekliliği etkilenebilir. Şirket'in mevcut Proje'si işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanma aşamasında olduğundan gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket'in hedeflediği Proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve/ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki

olumsuz seyrin Projeyi bu şekilde etkilemesi, Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19 pandemisinin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar son dönemde toparlanmakta olan küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz etkileyebilir, yabancı turist sayısında düşüş, yurtiçi hane halkının genel olarak harcamalara daha az pay ayırması, özellikle seyahat ve konaklama harcamalarını kısıtlaması Şirket'in satış gelirleri, gelecekte de kira ve işletme gelirlerini azaltabilir. Şirket Covid-19 pandemisi süresince Proje'nin inşaatında ve satış faaliyetlerinin devamlılığında ve satışlarda önemli bir duraklama yaratmadığı inancındadır. Ancak, Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yen bir salgının yaratabileceği endişe ve tedbirlerin ekonomiyi olumsuz etkilemesi Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmaya neden olabilir ve bu durum Şirket'in gelirinde tahmin edilemeyen düşüşler ve maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, karlılığı ve gelecek beklentileri olumsuz yönde etkilenebilir.

Türkiye'nin deprem bölgesinde olması gayrimenkul sektörü yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu gereği yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle, gelecekte meydana gelebilecek şiddetli bir deprem, Projede gecikmelere neden olabilir. Şirket, deprem tehlikesinin, tüketicilerin Proje gibi sayfiye yeri projelerine olan ilgisini arttırdığı kanaatinde olmakla beraber, olası bir deprem Türkiye'nin makroekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir, tüketici harcamalarında ani düşüşe neden olabilir. Proje yürürlükteki deprem yönetmeleri dikkate alınarak inşa edilmekte olsa da her gayrimenkul geliştirme projesinde olduğu gibi bölgesel şiddetli bir depremin Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkulleri tahrip etmesi, hasara uğratması mümkündür. Ana gelir kaynağı geliştirilmekte olduğu Proje olan Şirket'in farklı etaplarında inşa edilmesi planlanan yapılarının zarar görmesi halinde deprem sigortalarının zararı telafide yetersiz kalması, yapılan yatırımın arsa değerine inmesi, Projeden beklenen faydadan mahrum kalma ihtimali ve Şirket'in faaliyetlerinin, mali durumunun, faaliyet sonuçlarının ve ileriye yönelik beklentilerinin olumsuz etkilenme riski mevcuttur.

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir, gayrimenkul değerlemeleri gerçek değeri yansıtmayabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çevirmeyebilir. Bu sebeple Şirket yatırımında zarara uğrayabilir, yatırımını istediği zaman nakde çevirmeyebilir ve bu da Şirket'in zarar uğramasına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanmasıve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü koruyamazsa ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedebilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden Kurumlar Vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha

çekici lokasyonlarda Projeye benzer projeler geliştirebilirler. Proje'nin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesine arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Şirket'in payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları halka açık herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilen Paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, Halka Arz Edilen Paylara ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durum Halka Arz Edilen Payları elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Payların işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Payların halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu İzahname'de değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilen Payların değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile İzahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilen Payların işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir. Neticede, Halka Arz Edilen Payları satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Şirket, ana sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

SPKn uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtımı politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kar elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kâr payı dağıtımı gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket'in ilgili yılı kâr ile tamamlaması ve varsa geçmiş yıl zararlarının kapatılması gerekmektedir. Şirket ilgili yılı kar ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulunun kârın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmekte olup, kâr dağıtımı Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleşebilmektedir.

Şirket'in mali tabloları TFRS ve VUK (Yasal Kayıtlar) düzenlemelerine göre hazırlanmaktadır. Bu şekilde hazırlanan mali tablolarda her iki düzenlemeye göre dönem net karının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kar dağıtımının daha düşük olan kâr tutarı üzerinden yapılacak olması, Şirket kâr payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde

RİZELİOĞLU YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. MENKUL DEĞERLER A.Ş. HALKYATIRIM ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

etkilenebilecek kâr payı beklentisi Şirket finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Şirket'in dağıtılabilir kârı bulunmayabilir. Zarar edilen yıllarda Şirket'in dönem karından kâr payı dağıtması mümkün olmayacaktır ve Şirket geçmiş yıl karlarını dağıtılmaması yönünde karar alabilir. Yönetim Kurulu ve Genel Kurul Şirket'in kar dağıtım politikasına uygun olarak Şirketin dağıtılabilir kârının tamamının dağıtılmamasına, Şirket bünyesinde tutulmasına karar verebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Payların fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa Yönetim Kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Şirket Ana Hissedarı Sinpaş GYO, İzahname'nin 27.3 bölümünde belirtilen taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 ay boyunca maliki olduğu Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu sonuçları doğurabilecek herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir. Ayrıca Şirket Ana Hissedrı Sinpaş GYO, İzahname'nin 27.3 bölümünde belirtilen taahhüdü ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi uyarınca maliki olduğu Şirket paylarının Borda İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satılmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını taahhüt etmiştir. Ancak bu tahhütlerin sona ermesinden sonra, Şirket'in Ana Hissedarın gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay fiyatında düşüşe neden olabilir. Ana Hissedarın gerçekleştirebileceği pay satışları Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, ek pay satışının tamamının gerçekleştirilmesi durumda toplam 72,000,000 TL, Ek Pay Satışı'nın gerçekleştirilmemesi durumunda ise toplam 60,000,000 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir. Ek Pay Satışı'nın gerçekleştirilmemesi durumunda %25, Ek Pay Satışı'nın gerçekleştirilmesi durumunda ise %30 oranındaki halka açıklık, payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilen Payların pay başına fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması pay fiyatının düşmesine sebep olabilir.

Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa:

•Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;

•Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylara yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;

•Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylara yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;

•Halka Arz Edilen Payların tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve

•Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecek paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

•Halka Arz Edilen Payların değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

•bu durumun Halka Arz Edilen Payların değeri üzerindeki etkilerini ve

•bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğini sürekli kılmak suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi ayrıca Proje'nin finansman ihtiyaçlarını nakit avans olarak

alınan Devre mülk satışlarından elde edilen ön ödeme ve taksitlerden karşılamaktadır. Arı Finansal'ın satışını yaptığı Devre mülklere ilişkin müşterilerden tahsil ettiği bedeller Beyazkum'a ve Beyazkum'dan da Gayrimenkul Satışı Sözleşmesine ve Çerçeve Sözleşmesine istinaden Şirket'e aktarılmaktadır.

31.Mar.21	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay	1 yıl – 5 yıl	5 yıl ve üzeri
Ticari Borçlar	3.015.898	3.015.898	3.015.898	-	-	-
Diğer Borçlar	183.538	183.538	-	-	183.538	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	207.400	207.400	207.400	-	-	-
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	76.822.514	76.822.514	-	-	76.822.514	
Toplam yükümlülükler	**80.229.350**	**80.229.350**	**3.223.298**	-	**77.006.052**	-

Şirket'in 31.03.2021 tarihi itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31.03.2021	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Ticari alacaklar	-	-
Diğer alacaklar*	56.597.224	56.597.224
Ticari borçlar	3.015.898	3.015.898
Finansal borçlar	-	-
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	76.822.514	76.822.514
Toplam	**136.435.636**	**136.435.636**

**Şirket 14.06.2021 tarihinde İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar kaleminde yer alan 56.597.224 TL' nin tahsilini gerçekleştirmiş olup, söz konusu husus 28.06.2021 tarih ve SMMM-202103 sayılı Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Raporu ile tevsik edilmiştir*

5.4.2 Kur Riski

Şirket, 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olup, 31.03.2021 tarihi itibari ile borçlanma ve ticari alacakları nedeniyle herhangi bir kur riskine maruz değildir. Yabancı paraların TL ye karsı değer kazanması inşaat aşamasında demir çelik gibi ithal malzemenin fiyatlarının artmasına sebep olarak inşaat maliyetlerin arttırabilmektedir.

5.4.3 Kredi Riski

Ticari ilişkinin taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'te finansal bir kayıp oluşturması riski vardır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, teminat alınması yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

31.03.2021 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31.03.2021	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)(**)	-	-	56.597.224	-	9.501.831
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	56.597.224	-	9.501.831
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Şirket 14.06.2021 tarihinde İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar kaleminde yer alan 56.597.224 TL' nin tahsilini gerçekleştirmiş olup, söz konusu husus 28.06.2021 tarih ve SMMM-202103 sayılı Mali Müşavirlik Özel Tetkik Raporu ile tevsik edilmiştir.

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket, türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken

tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faiz hesabı bulunmamaktadır.

5.4.4 Faiz Oranı Riski

Şirket, 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olup, halihazırda faiz oranı riski bulunmamaktadır. Bu tür riskler, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntem kullanılarak yönetilmektedir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İşletme Adı	İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Sicili	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil No	302819-5
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	30.03.2021

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:
Süresi: Süresiz
Kuruluş Tarihi: 30.03.2021

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

Hukuki Statüsü : Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke : Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi : Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1-1 Beşiktaş İstanbul
İnternet Adresi : www.sinpaskizilbuk.com
Telefon Numarası : +90 212 310 2700
Faks Numarası : +90 212 259 8718

Şirketin Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket faaliyetleri esas olarak SPKn ve ilgili mevzuatına, bunun yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

GYO Mevzuatı

Şirket'in Sinpaş GYO iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünmesi SPK'nın 24.03.2021 tarih ve E-12233903-340.05.05-3949 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve E-50035491-432.01-00062687107 sayılı izni ile onaylanmıştır. İlgili hususlar usulüne uygun şekilde TTSG'de ilan edilmiş bulunulmaktadır. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nca 30.03.2021 tarihinde tescil edilmiş ve bu tescil Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 30.03.2021 tarihli ve 10298 sayılı nüshasında yayımlanarak ilan edilmiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ("**GYO**") gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. GYO'ların portföylerine alacakları her türlü yapıya ilişkin olarak (metruk halde ve ekonomik ömrünü tamamlamış olanlar hariç) yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.

Jeotermal Kaynak Kullanımına İlişkin Mevzuat

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu madde 4 uyarınca, "*Jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup bulundukları arzın mülkiyetine tâbi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için bu Kanuna göre Ruhsat alınması zorunludur*". Arama ve işletme ruhsatı olmak üzere iki çeşit ruhsat bulunmaktadır. Arama ruhsatı, sınırları belirlenmiş bir alanda, kaynak arama faaliyetlerinde bulunulabilmesi amacıyla projeye dayalı verilen izin belgesini; işletme ruhsatı ise, belirli bir alanda akışkanın üretilebilmesi ve değerlendirilmesi için projeye dayalı verilen izin belgesini ifade eder.

Şirket Proje kapsamında, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu madde 5 uyarınca Fatma Zerrin Kıvanç adına verilmiş 23.09.2016 tarihinde yürürlüğe girmiş olan üç yıl süreli arama ruhsatı almıştır. Ayrıca, Şirket'in yine Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu madde 6 uyarınca Fatma Zerrin Kıvanç adına verilmiş, 12.07.2018 yürürlüğe girmiş olan 30 yıl süreli işletme ruhsatı bulunmaktadır. Süre sonunda Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'ne başvurulmak suretiyle talep üzerine onar yıllık dönemler halinde uzatılması mümkündür.

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği madde 9 uyarınca, işletme ruhsatı alındıktan sonra, ruhsat sahibince Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir karar belgesi alınarak, ruhsat alanı ve faaliyete ilişkin diğer meri mevzuattan kaynaklanan gerekli izinlerin alınması için ilgili bakanlıklar, kamu kurum ve kuruluşları nezdinde başvuru yapılır. Proje'nin ÇED Yönetmeliği EK-1/2 Listesi 43. Maddesinde belirtilen "jeotermal kaynağın çıkartılması ve kullanılması" projeleri için belirtilen eşik değerden düşük olması nedeniyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek görülmediği Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.09.2019 tarihli yazısı

ile teyit edilmiştir. Arama ve işletme ruhsatı süresince, faaliyetlerin ilgili mühendislik dallarından bir mühendisin sorumluluğunda sürdürülmesi zorunludur. Teknik sorumlu veya sorumlularca hazırlanan yıllık arama ve işletme faaliyet raporlarının ruhsat sahibince iki nüsha olarak takip eden yılın Mart ayı sonuna kadar Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na verilmesi gerekmektedir. Şirket'in 27.05.2021 tarihli beyanı uyarınca, 2018I003 numaralı işletme ruhsatına ilişkin 2019 yılı için kaynak etüt raporu ve 2020 ve 2021 yılları için işletme faaliyet raporları usulüne uygun şekilde hazırlanarak Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na sunulmuştur.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Ek olarak, GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Devre Mülk Kat Mülkiyeti

Devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli, ortak mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken özelliğindeki bağımsız bölümlerinde kurulur ve üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususları belirleyen bir devre mülk sözleşmesi akdedilir ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk sözleşmesinin varlığı, devre mülk hakkının kurulması için ön şart niteliğindedir. Devre mülk sözleşmesi eşyaya bağlı borç yaratmakta olup yönetim planı niteliğiyle devre mülk sahiplerinin külli ve cüzi haleflerini bağlar. Devre mülk hakkının kurulması için gerekli olan tescil hak sahipleri tarafından yapılacak borç doğurucu işlem doğrultusunda gerçekleşir. Devre mülkte yer alan iktisap sebebi, devre mülkün kurulması için ortak maliklerin onaylarından oluşan devre

mülk irtifak sözleşmesi olan resmi senettir. Şirket, halihazırda ilk etap yapı inşaat çalışmaları hitamında akdedilecek devre mülk sözleşmesinin hazırlık sürecindedir.

Kat mülkiyetinin tesisi ve inşaatın tamamlanması akabinde Devre mülk maliklerine devre mülk tapusu verilir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

2010 Marmaris İçmeler Belediyesi 1598 ve 2518 numaralı parsellerden oluşan proje alanına ait arsalar satın alınmıştır. 1598 numaralı parsel 06.02.2009 tarihinde alınmıştır. 2518 numaralı parsel 5 farklı parselin tevhidi ile oluşmaktadır ve 27.07.2008, 06.02.2009, 14.07.2010 tarihlerinde satın alınarak tapuları Sinpaş GYO mülkiyetine geçmiştir.

2012 Proje alanı içerisinde satın alma tarihinde mevcut natamam Otel binasına ait yapı ruhsatı 12.11.2012 tarihinde alınmıştır. Otel haricinde 26.11.2012 tarihinde 46 adet villa (2518 parsel 39 villa ve 1598 parsel yedi adet villa) yapımı için yapı ruhsatı alınmıştır.

2018 Proje Alanı içerisinde yer alan ve 472.48 hektar alanı kapsayan Jeotermal Kaynağa ait 12.07.2018 tarihinde önce Doğal Mineralli Su ve ardından Jeotermal Kaynak İşletme Ruhsatı alınmıştır. Söz konusu suyun işletme özelliklerinin saptanmasına yönelik olarak İstanbul Tıp Fakültesi Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji Anabilim Dalı tarafından 19.03.2018 tarihinde hazırlanan raporda "Tuzlu ve Bromürlü Özel Balneolojik Su" sınıfında değerlendirilmiştir.

2019 Kızılbük Projesinin Konsept projesinin proje geliştirilmesine 12.02.2019 tarihinde Skeç Mimarlık ile imzalan sözleşme ve 20.02.2019 tarihinde Atölye T Mimarlık ile imzalanan sözleşme ile başlanılmıştır.

Konsept projelerinin geliştirme süreci sonrasında 1. Etap'a ait ruhsat/uygulama proje çalışmaları 01.11.2019 tarihli Skeç Mimarlık sözleşmesi ve 2. Etap ve 3. Etap' a ait ruhsat/uygulama proje çalışmaları da 01.10.2020 tarihli Tres Mimarlık sözleşmesi kapsamında devam etmektedir.

2020 Şantiye üretim süreçlerinin başlamasına yönelik olarak Ana Yüklenici Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş ile 01.12.2019 tarihinde sözleşme imzalanmış olup akabinde şantiye mobilizasyon, saha düzenleme ve yol çalışmaları başlamıştır. Kasım 2020 de mevcut yapıların yıkım ve hafriyat çalışmaları başlamıştır.

2020 Beyazkum A.Ş ile 07.01.2020 tarihinde Projeye konu gayrimenkullerin tamamına ilişkin gayrimenkul satış vaadi ve Projeye konu Devre mülklerin satış ve pazarlama hizmetlerinin alımına yönelik Satış/Hizmet Sözleşmesi ve 10.01.2020 tarihinde Devre mülklerin müşterilere satışına ilişkin Arı Finansal ve Beyazkum ile Çerçeve Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu tarih itibari ile başlayan satış çalışmalarında ilk müşteri satışı 15.01.2020 tarihinde gerçekleşmiştir.

2021 Proje'nin 1. Etap ve 2. Etap'ının 202.141 m²lik inşaat alanına ilişkin Marmaris Belediyesine yapı ruhsatı başvuruları Mart 2021'de yapılmış ve 16.04.2021 tarihinde alınmıştır.

Şirket Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme ile "Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort" isimli Kızılbük Projesinin geliştirildiği Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerle birlikte Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmiştir. Kısmi bölünme suretiyle devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri 230.498.169 TL olup, Sinpaş GYO ayrıca Kızılbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye koymuş ve böylece Kızılbük GYO 240.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. İştirak modeliyle gerçekleşen bu kısmi bölünme neticesinde Kızılbük GYO'nun sermayesini temsil eden payların tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edilmiştir.

KIZILBÜK GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bahse konu bölünme işlemine ve Şirket'in 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL başlangıç sermayeli, "Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulmasına, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 25.02.2021 tarihli ve 11/312 sayılı kararıyla onay verilmiştir. Bölünme işlemi Sinpaş GYO'nun 22.03.2021 tarihli genel kurul toplantısında onaylanmış, kısmi bölünme işlemi ve Kızılbük GYO'nun kuruluşu 30.03.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

İzahname tarihi itibari ile betonarme inşaat, kazık ve iksa imalatları devam etmektedir. Proje'nin 3. Etap ve 4. Etap'ının 74.928 m²lik inşaat alanına ilişkin Marmaris Belediyesine yapı ruhsatı başvuruları yapılmış ve 27.05.2021 tarihinde alınmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller üzerinde geliştirilmekte olan Kızılbük Projesi'dir.

Şirket bahse konu iki adet parseli Sinpaş GYO'dan kısmi bölünme suretiyle devralmıştır. Dolayısıyla arsa maliyeti sermaye ile finanse edilmiştir ve Şirket'in arsaya dair başka bir yükümlülüğü veya finansman ihtiyacı bulunmamaktadır.

Proje'nin inşaat harcamaları ise ön satışlardan gerçekleşen tahsilatlarla finanse edilmektedir. Şirket yönetimi, inşaat harcamalarının finansmanı için ön satışlardan gelen fonu kullanmaktadır. 31.03.2021 tarihine kadar 4.041 adet Devre mülk yaklaşık 327.500.000 TL tutarında ön satışı gerçekleştirilerek yaklaşık 76.822.514 TL tutar tahsil edilmiştir.

Diğer yandan Şirket'in halihazırda finansal borcu bulunmadığı gibi, sahip olduğu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek de bulunmamaktadır.

Şirket yönetimi, inşaatın tamamlanması ile ilgili bir ihtiyaç oluşması halinde, banka kredisi şeklinde finansman temini yöntemini değerlendirebilecektir.

Şirket'in 30.03.2021 tarihli finansal tablolarında Şirket Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, Devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. 31.03.2021'de sona eren dönem finansal tablosunda da Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü, Devre mülklerin de %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

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

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Kızılbük Projesi olup, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler mevkiinde konumludur.

Dört etap halinde geliştirilmesi planlanan projede 1. Etapta inşaatın finansal tamamlanma oranı 28.06.2021 tarihi itibarıyla %4,52'dir. Diğer etapların inşaatına henüz başlanmamıştır.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:6 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Beşiktaş-Kuzguncuk Sokak Sinpaş Gen. Müdürlüğü
Blok No:1/1 Kat:1 Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş Vergi Dairesi Müdürlüğü V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu Sk. No:40 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Zincirlikuyu Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 966 010 4594

Yatırım	Yatırımın Niteliği	Coğrafi Konum (İl)	Mevcut Maliyet (TL)	Finansal Tamamlanma Derecesi (31.03.2021)	Finansman Şekli
Kızılbük Projesi	Karma Kullanımlı Proje (Otel, Devre mülk, AVM, Termal SPA, Aquapark, Diğer Ticari Alanlar)	Muğla	38.425.972 TL	%4,52 (1.Etap)	Satış Gelirleri

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

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:
Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

- KVK 15/3 maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirket'in faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Düliltaş Mah. Bülbül Sok. Erdoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 36/1 Ulus Kat: No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meşrutiyet Mah. Yenidoğan Sok. No:28 Kat:1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 7710305482
Ticaret Sicil No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meşr. Mah. Gonca Sok. No: 22
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 948 010 4584

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

Şirket'in mevcut durumda tek yatırımı Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller üzerinde geliştirilmekte olan Kızılbük Projesi'dir. Kızılbük Projesi, Türkiye'nin önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris İçmeler'de, Ege ile Akdeniz'in kesiştiği noktada Şirket'e ait 173 dönüm arsa üzerinde inşa edilen karma kullanımlı bir gayrimenkul projesidir. Projede, çeşitli büyüklükte Devre mülkler, 5 yıldızlı 205 oda kapasiteli Resort Otel, iki adet özel bir ana adet restoran, Termal SPA, AVM, açık, kapalı Aquapark, macera parkı, konferans ve toplantı salonları ile sağlık merkezi bulunmaktadır. Proje, yıl boyu kesintisiz faaliyet gösterecek şekilde tasarlanmıştır.

Kızılbük Projesi'nde dört etap halinde toplam 1.667 adet bağımsız bölümde (Devre mülk Ünitesi) oluşturulacak 80.016 adet Devre mülk, yaklaşık 34.250 m² büyüklüğünde bir Otel, yaklaşık 9.870 m² büyüklüğünde AVM bulunmaktadır. Otel ve AVM alanları içerisinde, yaklaşık 1.110 m² konferans ve toplantı salonu, açık ve kapalı alanları ile birlikte 265 m² alanlı iki adet toplam 530 m² özel restoran ve açık ve kapalı alanları ile 1.200 m² ana restoran, 390 m² lobi teras alanı, 7.485 m² alana sahip termal wellness merkezi ve 150 m² spor alanı ile Diğer Ticari Alanlar ve bunlara ilave olarak Termal SPA, Aquapark ve ortak alanlar geliştirilmesi planlanmaktadır. Proje'nin dört etap halinde yedi yıla yayılan bir süreçte tamamlanması planlanmaktadır. 1. Etapta planlanan 555 adet Devre mülk Ünitesi, Otel, Ticari alanlar ve diğer ortak alanlar için yapı ruhsatları alınmış olup, inşaatına başlanmıştır. 2.Etap'ta yapılması planlanan 852 adet Devre mülk Ünitesi için de yapı ruhsatları alınmıştır. 3.Etap'ta (*On the Hill*) yapılması planlanan 80 villa tipi Devre mülk Ünitesi ile 4.Etap'ta (*Secret Valley*) yapılması planlanan 180 adet villa tipi Devre mülk Ünitesi bulunmakta olup 27.05.2021 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

Proje'ye ait büyüklüğü gösterir rakamsal veriler, 1. Etap ve 2. Etap rakamları için 16.04.2021 tarihli ruhsatlar baz alınarak, 3. Etap ve 4. Etap rakamları için ise 27.05.2021 tarihli ruhsatlar baz alınarak aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Etap	Kullanım Amacı	Blok (Adet)	Bağımsız B. Adet	Satılabilir Alan	Emsal Alan	Toplam İnşaat Alanı
1	Devre mülk Otel AVM	1 1 1	555 205	57.409 m² 34.253 m² 9.870 m²	86.570 m²	117.513 m²
2	Devre mülk	15	852	59.666 m²	52.711 m²	84.627 m²
3	On The Hill Villa	80	80	24.768 m²	15.652 m²	32.017 m²
4	Secret Valley Villa	18	180	34.299 m²	22.891 m²	42.913 m²
TOPLAM				**220.265 m²**	**177.824 m²**	**277.070 m²**

Devre mülk	**176.142 m²**
Otel	**34.253 m²**
AVM	**9.870 m²**

Projede halihazırda şantiye mobilizasyon çalışmaları tamamlanmış, hafriyat, kazı, kırım ve iksa işleri için tedarikçi sözleşmeleri akdedilmiş ve inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

Devre mülk ünitelerinin beheri yılda 48 haftalık Devre mülkler halinde satışa sunulmuştur. Proje'nin geliştirilmekte olduğu parsellerin mülkiyeti Kızılbük GYO'ya ait olup, Devre mülk satın alanlara da Devre mülk Tapusu ile mülkiyet devri yapılacaktır. Böylece satışlar gerçekleştikçe ilgili Devre mülkler Kızılbük GYO portföyünden çıkacaktır. Şirket Envanterinde Kalan Devre mülkleri müşterilere günlük, haftalık veya daha uzun dönemlerle kiralamayı planlamaktadır. Ayrıca, Proje kapsamında geliştirilmekte olan Otel, AVM, Termal SPA, Aquapark ve Diğer Ticari Alanların satılması planlanmamaktadır. Bu alanlar kira ve işletme geliri elde etmek amacıyla portföyde tutulmaya devam edecektir.

Projede henüz inşaat süreci devam etmekte olduğundan, gelir tablosuna yansıyan bir hasılat bulunmamaktadır.

Kızılbük Konsepti

Kızılbük Projesi 2 yıllık bir araştırma ve geliştirme çalışmasına bağlı olarak, güncel müşteri ihtiyaçlarının tanımlanması ve bu tanımlamaya uygun olarak ürün geliştirme sürecinin sonunda doğmuştur.

Markalı gayrimenkul projeleri içinde var olan tüm ürün tiplerinden farklı bir ürün olarak Kızılbük Projesi, tüketicinin -yılın on iki ayı iklime uygun- tatil ihtiyacını giderebileceği ve Devre mülkler sayesinde tüketici tarafından kolay ulaşılabilir nitelikte bir projedir.

Kızılbük Projesi Türkiye'nin en önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris'te deniz ve ormanın birleştiği noktada, tüketicinin tatil ihtiyacını yılın her dönemi karşılayabileceği ve talebe bağlı olarak ister ömür boyu tapularına sahip olacakları Devre mülk imkanlarıyla isterlerse 5 yıldızlı resort otel konseptiyle karşılamalarına yönelik tasarlanmıştır. Konsept, çeşitli donatıların her yaş grubundan aile fertlerinin tatil ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri maksadıyla kullanımına imkân tanıyan bir anlayışla tasarlanmıştır.

Proje içeriğinde bulundurduğu birbirinden farklı çeşitli donatılarla; ayrı ayrı kullanım amaçlarına sahip plaj ve koylar, Termal SPA, açık ve kapalı Aqua Park, macera parkı, Shop & Joy çarşı alanı, su sporları tesisi, yürüyüş yolları gibi birçok donatıyla sektörde yer alan birçok projeden ayrışmaktadır.

Resort otel, bulunduğu doğa ve içinde yer alan kapsamlı Termal SPA ile hem sağlık turizminin hem de sahip olduğu konferans ve toplantı odalarıyla kurumsal firma ve fuarların önemli bir durağı olarak değerlendirilebilecektir. Proje sadece yerli tüketici nezdinde değil bulunduğu lokasyonun sunduğu önemli avantajla Türkiye çevresinde bulunan birçok ülkenin (Körfez Ülkeleri, Türki Cumhuriyetler, Balkanlar, Rusya ve Kuzey Afrika'da yer alan ülkeler) vatandaşına sağlık turizmi kapsamında hizmet verebilecektir.

Proje yukarıda sayılan özellikleri ile, Sağlık Turizmi ve Konferans Turizmi alanında hizmet talep eden tüm tüketici gruplarına da hizmet verebilecek niteliktedir.

Kızılbük Projesi:

Karma kullanımlı bir projedir: İçerisinde yer alan Devre mülk üniteleri, 5 yıldızlı otel, Termal SPA, Shop&Joy çarşı alanı ve diğer donatılarla Proje kendi içinde tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte tasarlanmış bir mini-kasaba niteliğindedir.

Termal tatil imkânı bulunmaktadır: Proje alanı içinden çıkan Jeotermal Kaynağın ruhsat süresince Projede kullanım hakkının bulunması, Proje'nin ayırt edici unsurlarından olup, Projedeki tesislerin yıl boyu kullanımının cazip olmasını sağlamaktadır.

Tatil çeşitliliği imkânı sağlamaktadır: sahip olduğu donatılar vasıtasıyla Proje deniz tatili sunmanın ötesinde, sağlık turizmi, konferans turizmi imkanı sunmanın yanı sıra bulunduğu lokasyonun sağladığı önemli avantajlarla kültür turizmi açısından çevredeki turistik alanları ziyaret için bir konaklama merkezi de olabilir.

Yıl boyu kullanıma açık olacaktır: Marmaris sahip olduğu ılıman iklim vasıtasıyla Mayıs ve Ekim ayları arasında deniz tatili için uzun bir sezon sunmanın yanı sıra diğer aylarda yenilenme, dinlenme, tazelenme ve termal konseptli tatiller için geniş bir takvim sunar. Ayrıca tatil çeşitliliği imkanları sayesinde müşteriler deniz tatilinin ötesinde imkanlara sahip olacaklardır.

Tüketiciler açısından kolay ulaşılabilir bir projedir. Devre mülk konsepti sayesinde çok sayıda aile bütçesine göre bulup, faydalanabilecektir. Projede, satışa veya kiralamaya sunulan toplam 1.667 adet Devre mülk ünitesinden 80.016 adet Devre mülk maliki/kullanıcısı faydalanabilecektir.

Çeşitli yaş gruplarına hizmet etme avantajı sunmaktadır: Emsal projelere nazaran Kızılbük Projesi her yaş grubunun tatil ihtiyacını karşılayabileceği nitelikte ve farklılıkta donatılara sahip olması nedeniyle önemli bir avantaja sahiptir. Söz gelimi, belli bir yaş grubunun üstü dinlenme ve şifa için termal donatılardan yararlanabilirken, çocuk kullanıcılar için Açık / Kapalı Aqua Park, macera parkı ve Oyun alanlarından faydalanma imkanı sunmaktadır.

Proje'nin bulunduğu lokasyon avantajlar sağlamaktadır: Proje, bulunduğu lokasyon itibarıyla geniş bir turizm destinasyon havzasının merkezinde yer almaktadır. Marmaris Merkez'e arabayla 15 dakika, İçmeler Merkez'e de arabayla 5 dakika mesafede yer almasının yanı sıra, yakın çevrede yer alan önemli turizm merkezlerine (Datça, Fethiye, Köyceğiz, Dalyan, Akyaka, Selimiye vs.) ve dolayısıyla bu bölgenin sunduğu turistik tesis ve doğal güzelliklere lojistik olarak kolay ulaşabilir durumdadır. Yakın çevrede yer alan Physkos, Loryma (Bozukkale), Amos, Cedrae, Hydras, Erine, Castabus (Pazarlık), Saranda (Söğüt), Bybassios, Euthenna (Altınsivrisi) antik kentlerin yanı sıra İçmeler Plajı, Turunç Halk Plajı, Cennet Adası Plajı, Sedir Adası Plajı, Uzunyalı Plajı, Boncuk Koyu Plajı Bördübet, Kumlubük, Abdi Reis Koyu, Ayın Koyu, Kızkumu ve Amos Koyu gibi koy ve plajlar deniz turizmi için önemli çekim merkezlerindendir. Ayrıca, Proje bölge için çok önemli bir doğal yaşam değeri olan Marmaris Milli Parkı alanına arabayla 30 dakika mesafede bulunmaktadır.

Devre mülkler:

Kızılbük Projesi 1. Etapta büyüklükleri 60 m² ile 340 m² arasında değişen 14 farklı ev tipinin yer aldığı, tüketiciler farklı kullanım ihtiyaç ve taleplerine bağlı olarak seçebilecekleri Devre mülkler yer alacaktır. Devre mülk müşterileri, aile fertlerinin sayıları, tatil alışkanlıkları, tatil takvimleri vb. kriterler çerçevesinde dört ila on kişinin konaklayabileceği Devre mülklerden tercihlerini yapabileceklerdir.

Şirket, Devre mülkleri satışa sunmayı, Envanterinde Kalan Devre mülkleri günlük, haftalık veya daha uzun sürelerle kiralamayı planlamaktadır.

Projede yer alan 1.667 adet Devre mülke konu olacak bağımsız bölüm mimari olarak yüksek kalite ve standartta planlanmış, söz konusu ünitelerin büyük bir kısmının deniz manzarasına sahip olması avantajıyla Devre mülkler "Tekne Konsepti" baz alınarak tasarlanmıştır. Devre mülkler, kullanıcıların tatil deneyimlerini ev konforunda yaşamaları için mobilya ve donanım ihtiyaçları düşünülerek planlanmıştır. TV, buzdolabı, çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, ocak ve fırının yanı sıra kullanıcı sayısına bağlı olarak gerekli miktarda mutfak araç ve gereçleri Devre mülklerde yer alacaktır.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Kuşatlesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Nedeliyeköy Vd. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükelleller V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarayı Mah. Dr. Adnan Büyük Mah. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Çeşitli Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Vek Mükelleller V.D. 996 010 4594

Projede yer alan Devre mülklerin en önemli özelliklerinden biri de 5 yıldızlı otel standardında sunulması planlanmaktadır. Örneğin, 5 yıldızlı otel standardında bir lobi alanı ve hizmet anlayışının yanı sıra kullanıcılara belirli bir takvime uygun olarak oda servis hizmeti (*house keeping*) standart olarak sunulacaktır. Kullanıcılar dilerlerse bu hizmetin kapsamını genişletme ve hizmeti daha fazla kullanma imkanına sahip olacaklardır.

Ayrıca, üst gelir grubu tüketiciden gelebilecek lüks tatil talebini karşılamak amacıyla, Proje'nin 1.Etabında yer alan 130 bağımsız bölüm ve buna bağlı olarak 6.240 adet Devre mülk "EXCLUSIVE" olarak tanımlanmış ve diğer Devre mülklerden dekorasyon standardı, kullanıcı yoğunluğu düşük özel lobi ve dinlenme alanları (*lounge*) kullanımı, hava alanından VIP karşılama, araç hizmetleri (*shuttle*) ve otel oda hizmetleri (*concierge*) gibi ek hizmetlerden faydalanması açısından ayrıştırılmıştır farklı şekilde fiyatlandırılmıştır.

Kızılbük Projesi, üst ve orta gelir grubunda yer alan tüketicilerin faydalanabileceği imkanlar sunmaktadır. Devre mülk başına, tipine ve döneme bağlı olarak 30.000 TL'den başlayan fiyatlar ile Devre mülk edinme imkanı sunmaktadır.

Kızılbük Projesi, Devre mülk sahipleri avantajlı bir lokasyonda, konsept ve çeşitli hizmetler sunan bir Proje'nin parçası olarak tapusuna sahip oldukları bir gayrimenkulde ekonomik tatil yapabilme avantajı elde etmektedir. Kullanıcılar ayrıca Devre mülklerini satabilecekleri gibi kullanmadıkları zamanda kiraya da verebileceklerdir.

Devre mülklerin Satışı

Şirket, Sinpaş GYO 01.04.2021 tarihli kısmı bölünme ile devralınan malvarlığına ilişkin Mutabakat Zaptı ile Sinpaş GYO'nun Kızılbük Projesine ilişkin akdettiği sözleşmelerden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini devralmıştır. Sinpaş GYO, 7.01.2020 tarihli Satış/Hizmet Sözleşmesi ile Beyazkum'a Kızılbük Projesi 1.Etap ve 2. Etap kapsamında inşa edilen tüm Devre mülkleri satın alma hakkı vermiştir. Satış/Hizmet Sözleşmesi ile ayrıca Devre mülklerin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi ve satış yetkisi de Beyazkum'a verilmiştir. Halihazırda Devre mülkleri satış ve pazarlama faaliyetini Beyazkum yürütmekte ve yaptığı satışlar karşılığında satış bedelinin %3'ü kadar komisyon ücreti, ayrıca yürüttüğü satış ve pazarlama faaliyetleri esnasında kullanım hakkına sahip olduğu Sinpaş markasını kullandırması karşılığında da satış bedelinin %2,5'ü kadar hizmet bedeli almaktadır. Şirket, Devre mülk satışları gerçekleştiğinde, Beyazkum'un Satış/Hizmet Sözleşmesi tahtındaki satın alma hakkını kullanmasına istinaden, Devre mülkü Beyazkum'a satmakta ve faturalamaktadır.

Sinpaş GYO ayrıca, Arı Finansal ve Beyazkum ile akdettiği 10.01.2020 tarihli Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi ile Kızılbük Projesinde imal edilecek Devre mülkleri Beyazkum ve Arı Finansal'a tedarik etmeyi üstlenmiştir. 30.03.2021 tarihli kısmı bölünme ile devralınan malvarlığına ilişkin Mutabakat Zaptı ile Şirket, Sinpaş GYO'nun Çerçeve Sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini devir almıştır. Çerçeve Sözleşmesi uyarınca Beyazkum, Devre mülkleri satın alma hakkını Arı Finansal'a temlik etmekte, Arı Finansal da tedarik edilen Devre mülkleri finansal kiralama yöntemiyle müşterilere satmayı üstlenmektedir. Projede yapı ruhsatı alınıp inşaatın belli bir seviyeye gelmesi ile kat irtifakı kurulduktan sonra Arı Finansal'a tapu devri yapılabilir. Şirket müşterilere satılan gayrimenkullerin tapusunu, Beyazkum'un talimatı üzerine Arı Finansal'a devretmektedir. Arı Finansal'a tapu devri Arı Finansal ve Beyazkum'un Müşteri ile Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmasından sonra herhangi bir aşamada, en geç de müşteriye tapu devrinden önce yapılır. Müşteriler satın alım bedellerini, ön ödeme ve taksitler halinde Arı Finansal hesabına ödemekte, Arı Finansal satın alma bedelinin yaklaşık %15'i kadar finansal kiralama ücretini mahsup ederek beher ödemeyi Beyazkum'a aktarmaktadır. Arı Finansal

KIZILBÜK GYO İSTANBUL
KIZILBÜK TURİZM İŞLETMELERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:1
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Beyoğlu Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarafından müşteriye Devre mülkün fiili teslimi yapıldığı zaman Beyazkum tarafından Arı Finansal'a, Şirket tarafından da Beyazkum'a ilgili Devre mülk satış bedelinin tamamı için faturalandırma yapılmaktadır.

Devre mülk satış aşamasında, Müşteri, Beyazkum ve Arı Finansal arasında Devre mülk Edinimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmaktadır. Arı Finansal, Beyazkum'un Satış/Hizmet Sözleşmesindeki satın alma hakkını devralarak, Devre mülklerin mülkiyetini Devre mülk Edinimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi hükümleri uyarınca kat mülkiyeti tesisiyle müşteriye devreder.

Devre mülkler, müşterilere Arı Finansal tarafından sağlanan finansal kiralama aracılığıyla iki farklı ödeme planı ile veya banka kredisiyle satın alma imkanı ile sunulmaktadır.

-24 ay vadeli ödeme planı (Arı Finansal): %25 peşinat alınmakta ve kalan tutar 24 eşit aylık taksitlerle vadelendirilmektedir.

-6 ay vadeli ödeme planı (Arı Finansal): %95 peşinat alınmakta ve kalan tutar 6 aylık eşit taksitlerle vadelendirilmektedir. Bu ödeme planında müşterilere vadeli satış bedeli üzerinden %10 indirim uygulanmaktadır.

-Banka Kredili Ödeme: Alternatif olarak müşterilere banka tüketici kredisi ile satın alma seçeneği sunulmaktadır. Anlaşmalı bankaların sunduğu tüketici kredisi opsiyonları ile peşin satış bedeli üzerinden %10 peşin indirim uygulanmak suretiyle sunulmaktadır.

Devre mülklerin Yönetimi ve İşletilmesi

Kızılbük Projesi'nde kullanıcıların aldıkları hizmetin kalitesini ve standardını sürdürülebilir kılmak üzere, Beyazkum veya başka bir işletme şirketi aracılığıyla profesyonel site yönetimi hizmeti verilmesi planlanmaktadır.

Tesisin sağlıklı yönetilmesi, tüketiciden gelen kiralama ve kullanım talebine karşılık verilebilmesi adına Şirket Envanterinde Kalan Devre mülk stoku Beyazkum veya işletme şirketi tarafından müşterilerin kiralamasına sunulacaktır.

5 Yıldızlı Otel

Otel, Kızılbük Projesi bünyesinde yer alacak Otelin 12 ay boyunca kullanıma açık olması planlanmaktadır. 5 yıldızlı otel standardına uygun olarak tasarlanan Otelde 27 adet süit olmak üzere 205 oda yer alacaktır. Otel kapsamında iki adet kapalı, üç adet restoran, iş merkezi, Termal SPA ile ortak kullanımlı 250 m² kapalı spor salon ve üç adet yüzme havuzu fonksiyonları bulunacaktır.

Otel binasında bulunacak Termal SPA, Konferans ve Toplantı Odaları- otelin hem sağlık turizmi hem de konferans turizmi açısından tercih edilmesi için önemli avantajlar olması ve Otel açısından turizm takviminin daha geniş bir süreye yayılması imkanı doğurmaktadır. Otel in içinde ayrıca az sayıda kiralanabilir ticari alan yer alacaktır.

Otel'in, Proje'nin 1. Etap'ı kapsamında Haziran 2023 tarihinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Otel, anlaşma sağlanacak bir profesyonel işletme firması tarafından işletilecektir. İzahname tarihi itibarıyla yapılmış bir işletme anlaşması bulunmamaktadır.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36 / 1 Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200019

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Büyük Mükellefler V.D. 9550 [illegible]

Termal SPA

Proje alanı içindeki Jeotermal Kaynak Proje'nin gelişimi ve işletmesi açısından çok önemli bir değerdir. Projeyi, diğer tüm projelerden ayrıştıran, deniz kenarında termal tatil yapma imkanı sağlayan, tesisin yılın 12 ayı faaliyet göstermesine imkan tanıyan bu önemli unsurdur.

Termal SPA'da kullanılacak Jeotermal Kaynak'ın kullanımına ilişkin 12.07.2018 tarihli Kaynak İşletme Ruhsatı 30 yıl sürelidir. Sürenin dolması ile yenilenme imkanlarının araştırılması gerekecektir. Mevcut mevzuat 10'ar yıllık sürelerle yenilemelere müsaade etmektedir.

Proje konseptinin merkezine 7.485 m² büyüklüğünde Termal SPA yerleştirilmiştir. Termal SPA'da kullanıcılar, termal tesiste bulunan çeşitli işlev ve nitelikteki havuz ve su kullanımlarından faydalanabilecekler, spor tesislerini kullanabilecekler Termal SPA içinde uzmanlardan masaj, güzellik, beslenme ve egzersiz gibi konularda destek alabileceklerdir. Termal SPA da altı adet kapalı yüzme havuzu yer alacaktır. Termal SPA dan genel faydalanım ücreti Devre mülk kullanıcılarından ve Otel misafirlerinden alınmayacak, Termal SPA kapsamındaki özel hizmetlerden faydalanım ücretli olacaktır. Dışarıdan gelen müşteriler için Termal SPA genel kullanım ve özel hizmetler için ücret alınacaktır.

Termal SPA anlaşma sağlanacak bu konuda uzman bir profesyonel işletme firması tarafından işletilecektir. İzahname tarihi itibarıyla yapılmış bir işletme anlaşması bulunmamaktadır. Termal SPA Proje'nin 1.Etap'ıyla birlikte Haziran 2023 tarihinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

AVM (Shop&Joy) ve Diğer Ticari Alanlar

Proje içinde yer alan 9.870 m² büyüklüğündeki AVM, hem Otel hem de Devre mülk kullanıcılarının öncelikli ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir mağaza karmasıyla kiralanması planlanmaktadır. Kullanıcıların öncelikli ihtiyaçları olan market, eczane, restoran ve kafe, kuru temizleme, giyim mağazaları ve çocuklar için eğlence tesislerinin bu alan içinde yer alması planlanmaktadır.

Diğer Ticari Alanlar, tüketicilerin ihtiyaçlarını karşılayacak lobi alanında oluşturulacak restoran, kafe, plaj alanlarında ve havuz başlarında yer alan vitamin bar ve food court alanları bulunacaktır. Activity Beach diye tanımlanan sahil alanında çeşitli su sporlarının eğitimi ve deneyimlemesini sunmak üzere profesyonel firmalara kiralanabilir alanlar yapılması planlanmaktadır.

AVM'nin, Proje'nin 1.Etap'ıyla birlikte Haziran 2023 tarihinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır. AVM ve Diğer Ticari Alanların kiralamasını Şirket veya iştiraki gerçekleştirecektir.

Aquapark & Macera Parkı (Adventure Park)

Projede, her yaş grubunun tatil yapabilmesi için birçok donatı alanından biri 3.500 m²si Aquapark olan toplamda 10.500 m² alan üzerinde kurulu Aquapark ve macera parkı alanıdır.

Aquapark, orman alanı içerisinde hem küçük hem de büyük çocuklar için su parkı, su kaydırakları ve çeşitli su oyunlarının bulunduğu bir su parkıdır. Macera parkı ise yine orman alanı içerisinde, çocukların gelişim alanlarını öne çıkaran oyun alanları ve yeme içme alanlarını içinde barındıran bir oyun parkıdır.

Aquapark'ın yönetimi profesyonel bir işletme tarafından gerçekleştirilecek olup tesis tüm kullanıcılar için ücretli olarak hizmet verecektir.

Aquapark'ın Proje'nin 1.Etap'ıyla birlikte Haziran 2023 tarihinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Satış ve Pazarlama

Devre mülklerin satış ve pazarlaması Beyazkum tarafından yapılmaktadır. Beyazkum, 100'e yakın personeli ile çeşitli lokasyonlardaki Grup projeleri için satış ve pazarlama faaliyetleri yürütmektedir. Beyazkum pazarlama dokümanlarını oluşturmaktadır. Satış ve pazarlama faaliyetleri Türkiye çapındaki yedi farklı bölgedeki tanıtım ofislerinden ve Beyazkum'un anlaşmalı olduğu çağrı merkezleri aracılığıyla yapılmaktadır.

Satış ve pazarlama faaliyetleri için Beyazkum Satış/Hizmet Sözleşmesi ile yetkilendirilmiştir. Satış bedellerinin belirlenmesi, indirim politikalarını veya kampanyalarının belirlenmesi Şirket'in yetkisindedir.

Projede birinci etapta yer alan Devre mülklerin ön satışlarına başlanmış, 28.06.2021 tarihi itibarıyla 5.916 adet Devre mülkün toplam yaklaşık 500.088.282 TL bedelle satışına dair alıcılarla sözleşmeler yapılmıştır.

Kızılbük Projesi'nin Satış Organizasyonu

Kızılbük Projesi diğer tüm markalı gayrimenkul projelerinden farklı bir satış organizasyonuna sahiptir. Markalı gayrimenkul projelerinin büyük bir kısmı yerinde ve az kadrolu bir satış organizasyonu ile arz edilirken, Proje yaygın dağıtım kanalı ve geniş kadrolu bir satış organizasyonu yapılanmasıyla arz edilmektedir.

Kızılbük Projesi'nin satış organizasyonu temelde 3 ana koldan yürütülmektedir. Bunlar:

1. Birinci dereceden satış kadrosu (projeye özel oluşturulmuş satış yapılanması):

   - Projeye özel oluşturulmuş şubeleşme ve satış kadrosu:
     İlk etapta pazar araştırmasına ve buna bağlı olarak talep yoğunluğu ön görüsüne uygun olarak; 5 şube İstanbul'da (Beşiktaş – Ümraniye – Eyüp – Başakşehir – Beylikdüzü) olmak üzere Ankara, Bursa, Denizli ve Muğla illerinde toplamda 10 satış ofisi / şube oluşturulmuştur.

     Bu ofislerde hali hazırda 50 kişilik bir satış kadrosu aktif hizmet vermektedir. Orta vadede (2021 yıl sonuna değin) bu ofislerde faaliyet gösteren satış kadrosunun sayısını 100 personele, uzun vadede ise 150 – 200 kişilik yapıya çıkarmak hedeflenmektedir.

   - Projeye özel oluşturulmuş interaktif satış yapılanması:
     Ürünün kolay ulaşılabilir ve sunulabilir olması fikrinden hareketle telefon üzerinden bilgi vermek ve satış gerçekleştirmek üzere hali hazırda 20 kişilik bir kadro faaliyet yürütmektedir. Orta vadede bu kadronun 40 kişilik bir derinliğe ulaşması hedeflenmektedir.

2. İkinci dereceden satış kadrosu (Sinpaş Holding bünyesinde faaliyet gösteren diğer projelere yönelik oluşturulmuş satış kadroları):

T.C. İSTANBUL 1923 VİTASASI KURULU
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Sitesi
Blok No:36/1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Dolmumcu 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarayı Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Büyük Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Mükellefler V.D. 998 013 4594

Sinpaş Holding'in markalı konut projelerinde (Finans Şehir, Marina Ankara, Boulevard Çankaya, İş Modern Ambarlı, Ege Vadisi, Koru Aura, Metro Life, Gökorman, Bursa Modern, Bomonti Queen, Saklı Koru Konakları) faaliyet gösteren 42 kişilik kadro bu projeyi satış portföylerinde bulundurmakta ve portföylerinde yer alan müşterilere arz etmektedirler.

3. Üçüncü dereceden satış kadrosu (Üçüncü kişilerden alınan hizmetler ve çözüm ortaklıkları):

- Anlaşmalı olunan Banka Şube Ağlarının kullanılması: Halk Bank ile yapılan ürüne özel kredi kullandırma anlaşmasının bir parçası olarak Halk Bank bünyesinde bulunan 1.000 şubede hem kredi kullandırma hem de www.sinpaskizilbuk.com/satin-al sitesinden tüketicinin doğrudan Devre mülk alabilmesi üzerine geliştirilmiş bir çalışma modelidir. .
- Yaygın satış ağına sahip 3. Kişilerle çözüm ortaklığı oluşturulması: Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bireysel ve kurumsal danışmanlık firmaları ve buna ek olarak Turizm sektöründe faaliyetlerini yürüten acente ağlarıyla oluşturulmuş çözüm ortaklığı çalışmalarıdır.

- Yurtdışında yaşayan Türkler ve yabancı müşterilere hizmet veren 3.kişilerle çözüm ortaklığı: Yabancı müşterilere ve yurt dışında yaşayan Türk müşterilere gayrimenkul ve/veya turizm danışmanlığı hususunda hizmet veren kişi ve kurumlarla yapılan çözüm ortaklığı anlaşmasını ifade eder. Hali hazırda bu alanda hizmet veren iki önemli acente (Property Turkey, Newista) Kızılbük Projesi'ni portföylerinde bulundurmaktadır.

Proje'nin İlerleme Durumu

1. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

28.06.2021 tarihi itibarıyla 1. Etaptaki 555 adet bağımsız bölüme isabet eden 26.640 adet Devre mülkün, yaklaşık %22,2'si için Devre mülk satışı gerçekleşmiş ve Şirket tarafından 125.137.264 TL avans ödemesi tahsil edilmiştir.

Proje'nin 1. Etabında yer alan 555 adet ünite (26.640 Devre mülk), 205 odalı otel, Termal SPA ve 9.870 m² büyüklüğündeki AVM alanının 16.04.2021 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır.

Proje'nin ilk etabında yer alan 26.640 adet Devre mülkün 28.06.2021 tarihi itibarıyla yaklaşık %22,2'sinin satış gerçekleşmiş ve bu satışlara ilişkin 500.088.282 TL (KDV Hariç) alıcılarla sözleşmeler yapılmıştır. Proje'nin ilk etabında yer alan Devre mülkler, otel, Termal SPA, AVM ve donatı alanlarının Haziran 2023 tarihinde faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Şirket 28.06.2021 tarihi itibarıyla 5.916 adet Devre mülkün satışını gerçekleştirmiş olup, bu satışlara ilişkin 500.088.282 TL alıcılarla sözleşmeler yapılmıştır. Yapılan satışlardan 125.137.264 TL tahsilat elde edilmiştir.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Blok No: 1 Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mersin Yeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:30
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305482
Mersis No: 0-7710-3054-3200018

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Zorlak Pasajlı Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 958 010 4594

2. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

Proje'nin 2. Etabında yer alan 852 adet bağımsız bölüm ve buna bağlı olarak 40.896 adet Devre mülkün yapı ruhsatları 16.04.2021 tarihinde alınmış olup; ilgili Devre mülkler henüz satışa açılmamıştır. 2.etapta yer alan Devre mülklerin hafriyat çalışmalarına başlanmış olup, Ocak 2022 tarihinde satışa sunulması ve 2025 yılında sonlandırılması planlanmaktadır.

3. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

3.Etap'ta (*On the Hill*) yapılması planlanan 80 villa tipi Devre mülk Ünitesi bulunmaktadır. Proje'nin 3. Etabı, müşteri kitlesinden gelen yoğun talebe karşılık vermek adına Villa olarak tasarlanmış ve mimari projeleri hazırlanmıştır. İlgili etapta yer alan 80 adet villa ve buna bağlı olarak 3.840 adet Devre mülkün yapı ruhsat süreci 27.05.2021 itibarıyla tamamlanmıştır. İlgili etabın inşaatına Ocak 2024 tarihi itibarıyla başlanılması, aynı dönemde satışa sunulması ve 2025 yılı içinde tamamlanması hedeflenmektedir.

4. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

4.Etap'ta (*Secret Valley*) yapılması planlanan 180 adet villa tipi Devre mülk Ünitesi bulunmaktadır. Proje'nin 4. Etabı, müşteri kitlesinden gelen yoğun talebe karşılık vermek adına 3. Etapta planlanan Villalara ek olarak Town House konseptinde tasarlanmış ve mimari projeleri hazırlanmıştır. İlgili etapta yer alan 180 adet az katlı konseptte tasarlanmış Town House ve buna bağlı olarak 8.640 adet Devre mülkün yapı ruhsat süreci 27.05.2021 itibarıyla tamamlanmıştır. İlgili etabın inşaatına Ocak 2025 tarihi itibarıyla başlanılması, aynı dönemde satışa sunulması ve 2027 yılı içinde tamamlanması hedeflenmektedir.

Yapı kullanım ruhsatının alınması/ kat mülkiyetinin kurulması

1.Etap, 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etapların projelendirilmesi ve ruhsatlandırılması süreçleri İmar Kanunu uyarınca gerekli mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planların temin edilerek ruhsatlandırılması akabinde başlatılmış ve yürütülmektedir. Şirket yönetimi inşaat işlerinin ruhsat süreleri içerisinde ve yukarıdaki projeksiyonlara uygun olarak tamamlanmasını beklemektedir.

Yapı ruhsatları kapsamında yürütülen inşaat işlerinin tamamlanması üzerine, yapıların ruhsatlara ve İmar Kanunu ve projelendirilen kullanım amaçlarına uygun olarak inşa edildiğini tasdik eden yapı kullanma izinleri temin edilecek ve kat mülkiyetleri tesis edilecektir.

Şirket'in Genel Stratejisi

Mevcut Proje'nin tamamlanması

Şirket'in yakın vadedeki stratejisi, Proje'nin inşaatını tamamlamak, Devre mülk satışlarını satış hedeflerini tutturarak tamamlamak, kiralanabilir alanlarda kiralama hedeflerini tutturmak ve Projeyi planlanan takvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmaktır. Şirket, Projeyi başarılı ve sürdürülebilir kılmak için işletme ve yönetimi için bir iştirakini veya konusunda uzman bir profesyonel işletme ve yönetim şirketini görevlendirecektir. Şirket müşteri memnuniyetini sürekli kılmak için planlar yapmaya ve önlemler almaya çabalayacaktır.

Yeni projelerle büyüme

Şirket, orta ve uzun vadede Kızılbük konseptini zincirleştirmeyi düşünmektedir. Şirket, Kızılbük Konsepti ile beraber belli bir bölge ile sınırlı olmayan, ülke geneline yayılmış önemli sayıda Devre mülk müşterisi potansiyeline sahip olacağına inanmaktadır. Şirket bu Proje ile

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Orhan Büyükdeniz Cad. No:7 Ümraniye / İSTANBUL
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Beşiktaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Çelik Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

yakaladığı bu niş pazarda büyümeyi ve termal, Devre mülk, otel, Termal SPA fonksiyonlarından oluşan konsepti özellikle ülkenin diğer termal lokasyonlarında yapacağı yatırımlarla zincir haline dönüştürmeyi planlamaktadır. Yatırım önceliği olarak hedefte termal kaynakları ile ön plana çıkan Balıkesir, Bursa, Denizli, Bolu, Afyon illeri bulunmaktadır. Zincire ilave edilecek yeni tesislerle "Kızılbük Dünyasının" üyesi olan müşterilere değişim programları sunulması, böylece her yıl farklı tesislerde konaklama alternatifi sağlanması imkanı da düşünülmektedir. Zincirleşme stratejisinin bir taraftan müşteri memnuniyetini en üst düzeye taşıması, diğer yandan da Şirket'in sürdürülebilir bir şekilde büyümesini sağlaması beklenmektedir.

Yurtdışındaki proje fırsatlarının değerlendirilmesi

Şirket uzun vadede, Kızılbük Konseptinin başarılı olması halinde mevcut tecrübesiyle dünyanın çeşitli bölgelerinde benzer konsepti uygulayarak yatırımlar yapmayı değerlendirebilir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Sektörün, GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, 2018 yılında 1.375.398 adet, 2019 yılında 1.348.729 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2020 yılı Nisan ayı itibarıyla pandeminin etkisiyle konut satışlarında yavaşlama görülse de Haziran ayında kamu bankaları liderliğinde uygulamaya konulan aylık %0,64 faiz oranı, sektörü hareketlendirmiş Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarının toplamında 589.777 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu sayede 2020 yılında sektör önemli satış hacmine ulaşarak yılı 1.499.316 adet konut satışı ile tamamlamıştır.

2021 yılının ilk 4 ayında toplam 358.913 adet konut satılmış olup satışların yaklaşık %30'unu ilk defa satılan konutlar oluşturmaktadır. 2021 yılının ilk 4 ayında, önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarındaki azalma %6,5 seviyesindedir. Aynı dönemde yabancılara 13.964 adet konut satışı gerçekleşmiş olup, söz konusu satışlar dönemsel bazda toplam satışların yaklaşık %4'üne karşılık gelmektedir.

Konut Satışları

2018	2019	2020	2021

TÜRKİYE HALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:18 Umraniye / İSTANBUL
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:30 Kat: No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Beşiktaş Vd. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:30
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Sinlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 999 010 4594

Ocak	97.019	72.937	113.615	70.587
Şubat	95.953	78.450	118.753	81.222
Mart	110.905	105.046	108.670	111.241
Nisan	103.087	96.071	42.783	95.863
Mayıs	119.655	91.937	50.936	
Haziran	119.413	61.355	190.012	
Temmuz	123.878	102.236	229.357	
Ağustos	105.154	110.538	170.408	
Eylül	127.327	146.903	136.744	
Ekim	146.536	142.810	119.574	
Kasım	89.626	138.372	112.483	
Aralık	136.845	202.074	105.981	
Toplam	**1.375.398**	**1.348.729**	**1.499.316**	**358.913**

Kaynak: TÜİK

İpotekli Konut Satış İstatistikleri

2018 yılında 276.820 adet, 2019 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %20 artış ile 332.508 adet, 2020 yılında ise önceki yıla göre yaklaşık %72 artış ile 573.337 adet ipotekli konut satışı gerçekleştiği görülmektedir. 2020 yılında yaşanan artışta Haziran ayı itibarıyla uygulanan uygun konut kredisi faiz koşulları ve destekleyici politikalar etkili olmuştur.

İpotekli Konut Satışları

	2018		2019		2020		2021	
	İlk Satış	**İkinci El Satış**	**İlk Satış**	**İkinci El Satış**	**İlk Satış**	**İkinci El Satış**	**İlk Satış**	**İkinci El Satış**
Ocak	12.952	15.726	3.110	3.427	14.406	27.831	3.248	7.484
Şubat	12.268	15.648	3.874	5.016	14.748	28.985	4.034	10.635
Mart	14.130	18.656	9.410	13.352	14.092	29.237	5.862	15.953
Nisan	12.073	15.839	8.459	14.002	6.067	11.021	4.655	12.859
Mayıs	16.343	20.522	5.478	9.438	6.231	12.252		
Haziran	21.549	26.099	2.490	4.829	32.412	69.092		
Temmuz	13.479	16.926	4.365	8.699	39.252	91.469		
Ağustos	5.726	7.017	11.538	22.610	24.274	51.745		
Eylül	5.507	5.823	18.496	39.315	10.624	24.952		
Ekim	4.712	3.353	16.031	34.380	8.137	17.429		
Kasım	2.725	2.599	13.705	30.206	8.822	15.628		
Aralık	3.925	3.223	15.818	34.460	4.922	9.709		
Toplam	**125.389**	**151.431**	**112.774**	**219.734**	**183.987**	**389.350**	**17.799**	**46.931**
İpotekli Satışlar Toplamı	**276.820**		**332.508**		**573.337**		**64.730**	

Kaynak: TÜİK

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyüdeniz Cad.
No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36 Ile Kısmı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükelleller V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

KALIK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükelleller V.D. 998 010 4594

Konut Stokuna İlişkin Göstergeler (Adet)

	A	B	C	D=B-C
	Yapı (İnşaat) Ruhsatı	**Yapı Kullanım İzin Belgesi**	**İlk El Konut Satışları**	**Tahmini Konut Stoku (Kümülatif)**
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.948	598.667	567.533
2016	1.006.650	754.174	631.686	690.021
2017	1.405.447	833.517	659.698	863.840
2018	669.165	894.240	651.572	1.106.508
2019	324.997	740.527	511.682	1.335.353
2020	555.600	600.442	469.740	1.466.055

Kaynak: TÜİK

A, B ve C verileri TÜİK'ten alınmıştır. D verisi tarafımızca yaklaşık olarak hesaplanmış olup, ilk el konut satışlarında 2013 öncesi veriye ulaşılamamaktadır.

TÜİK'in Yapı İzin ve Konut Satış İstatistiklerine göre; Türkiye'de 2020 yılı itibarıyla yaklaşık 1,47 milyon adet konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı 2020 yılında %71 oranında artarak 555.600 olmuştur. Yapı kullanım izin belgelerine bakıldığında 2018 yılından itibaren bir düşüş olduğu görülmektedir.

İnşaat Maliyetleri

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükseliş sektörde girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. TÜİK İnşaat Maliyeti Endeksi, 2020 yılında %12,5 oranında artarken 2021 yılının ilk üç ayında yıllık %29,1 oranında artış göstermiştir. 2021 yılının ilk üç ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre malzeme endeksi %33,9, işçilik endeksi ise %19,8 artmıştır. Şirket yönetimi, girdi maliyetlerinde görülen artışın da etkisiyle konut fiyatlarında yukarı yönlü hareketin görülmesini beklemektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 326

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

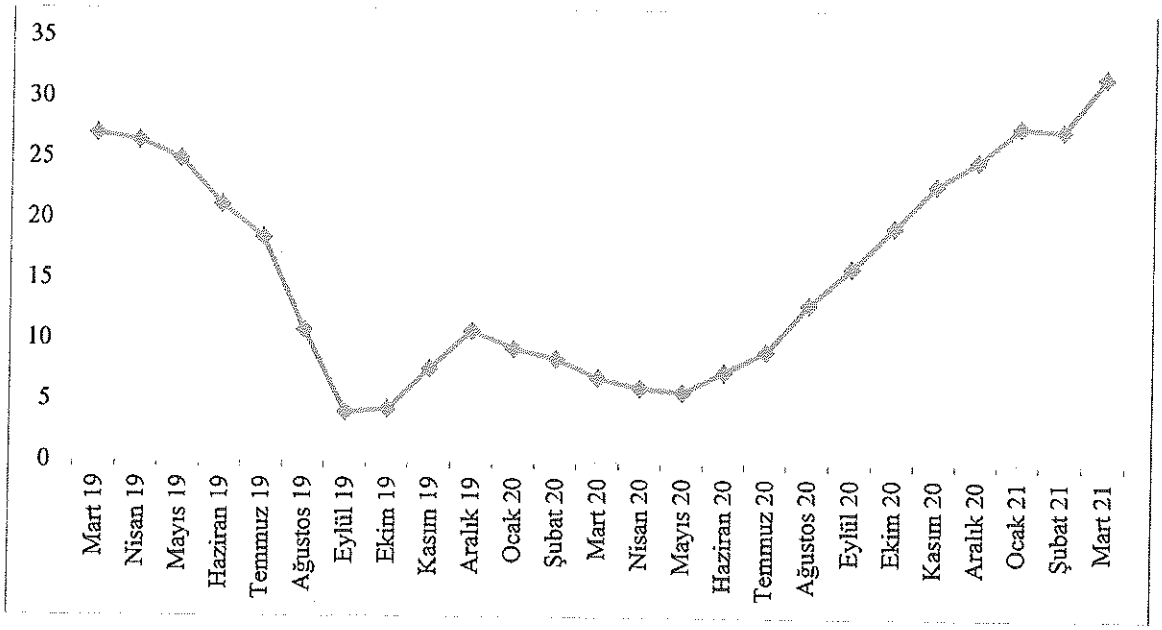
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü Blok No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balıkumu 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükelleller V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Türk Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükelleller V.D. 948 010 4594

İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

Şirket yönetimi, önümüzdeki dönemde sektör içinde salgının seyri ve piyasa koşullarındaki gelişmelerin belirleyici olmasını beklemektedir. Şirket yönetimi, ilaveten, jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceğini değerlendirmektedir. Şirket, pandemi sonrası iktisadi faaliyette artış beklemektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde hızlanan kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerinin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratmasını öngörmektedir.

Turizm Sektörü

Covid-19 pandemisi tüm sektörleri etkilemiş olmakla birlikte turizm sektörü etkiyi en fazla hisseden sektörlerden olmuştur. Mart 2020 itibarıyla dünya genelinde otelcilik sektöründe doluluk oranlarında ve gelirlerde düşüş yaşanmıştır.

TÜİK tarafından açıklanan verilere bakıldığında, 2017-2019 döneminde artış eğiliminde olan ziyaretçi sayısı ve turizm gelirlerinin, 2020 yılından itibaren pandemi etkisiyle düştüğü görülmektedir. Türkiye'de turizm gelirleri 2021 yılı ilk çeyreğinde 2020 yılının aynı dönemine göre %40,2 azalarak yaklaşık 2,5 milyar ABD Doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Kişi başı ortalama harcama 2021 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,7 oranında artarak 943 ABD Doları seviyesine yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre Türkiye'ye gelen yabancı turist verisinin detayına bakıldığında 2020 yılında en çok ziyaretçinin geldiği beş ülke Rusya, Bulgaristan, Almanya, Ukrayna ve Birleşik Krallık olmuştur. Pandemi kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle 2021 yılı ilk çeyreğinde gelen turist sayısı yıllık %53,9 oranında azalarak 2.600.468 olarak kaydedilmiştir.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

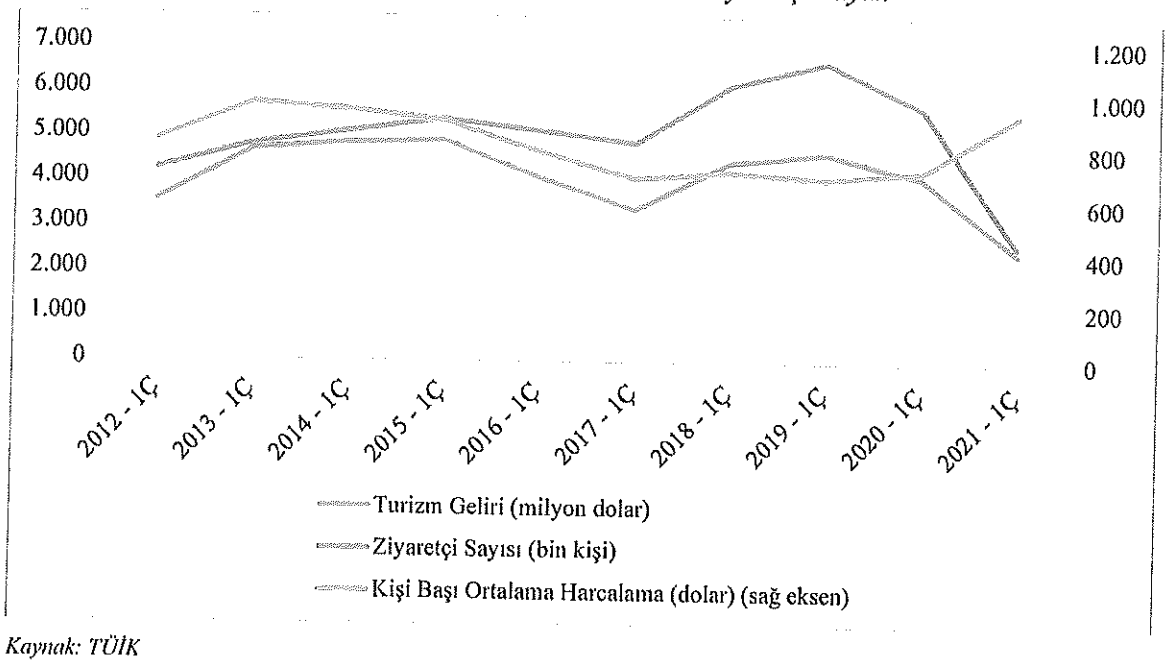
KIZIL RÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü Blok No:3 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Merkez Kayıt No: 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Kilimumu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Tanak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tanak Mükellefler V.D. 998 010 4594

IÇeyrek Turizm Geliri, Kişi Başı Ortalama Harcama ve Ziyaretçi Sayısı



Kaynak: TÜİK

Türkiye Otel Sektörü

Türkiye genelinde 2020 yılı itibarıyla işletme belgeli otellerin toplam sayısı 4.218 olup toplam oda sayısı 487.386'dır. Proje'nin konumlu olduğu Muğla ili ve Türkiye geneli için işletme ve yatırım belgeli tesislerin dağılımı ve oda kapasitesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Verileri

2020 Yılı	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis (Adet)	Oda Sayısı	Tesis (Adet)	Oda Sayısı
Muğla	412	51.316	72	8.110
Türkiye Geneli	**4.218**	**487.386**	**649**	**77.587**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yıllar itibarıyla konaklama harcamalarının çeyreklik bazdaki verilerine bakıldığında, mevsimsel etkiler nedeniyle dalgalanmalar olsa da konaklama harcamalarının 2012-2019 yılları arasında ortalamada yatay bir seyir izlediği görülmektedir. 2020 yılında ise pandemi etkisiyle konaklama harcamalarında çeyrekler itibarıyla (ikinci çeyrek kıyas dışı*) sert daralmalar olmuştur. 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın ilk çeyreğine göre konaklama harcamaları yıllık %45 oranında daralarak 2,6 milyon ABD Doları seviyesinde gerçekleşmiştir.

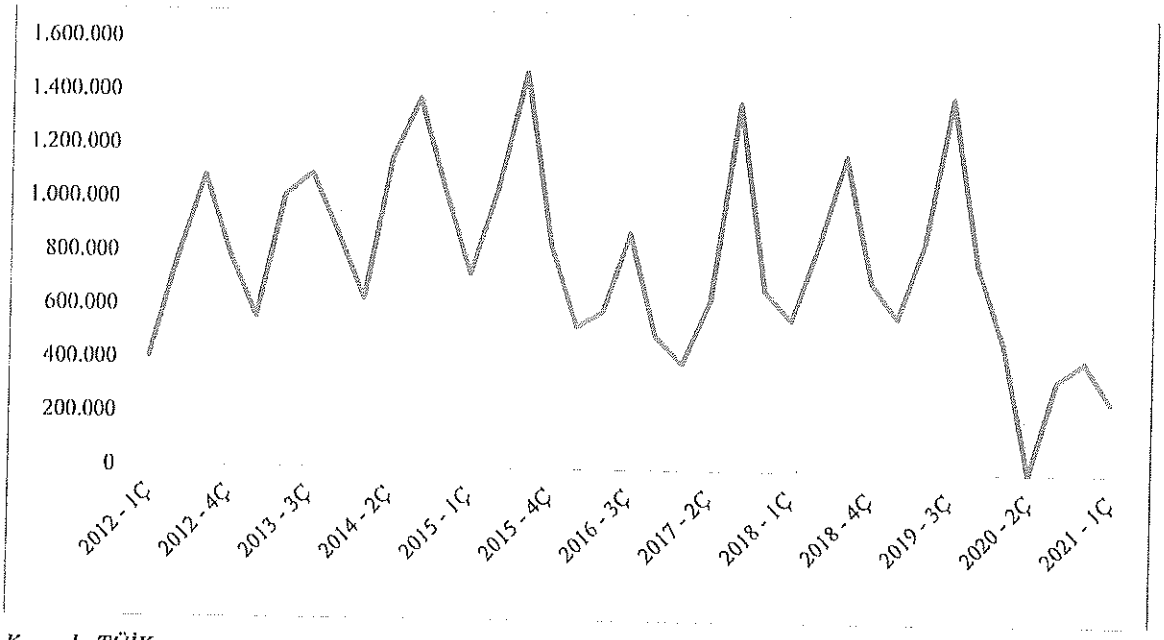
Yıllar İtibariyle Konaklama Harcamaları (1.000 ABD Doları)

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü Bloğu No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönce Sok. No: 22
Zirmak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 093 010 4594



Kaynak: TÜİK

**TÜİK tarafından 2020 yılının ikinci çeyreğine ilişkin herhangi bir veri paylaşılmamıştır.*

Termal Oteller:

Türkiye genelinde 90 adet termal otel faaliyet göstermekte olup bunların yaklaşık %39'u Ege Bölgesi'nde bulunmaktadır. Toplam oda sayısı bakımından da Ege Bölgesi'ndeki termal oteller Türkiye genelinden yaklaşık %57 pay almaktadır. Bununla birlikte, 2020 yılı itibarıyla Türkiye genelinde 3.270 odalı 19 termal otel yatırım aşamasındadır.

Turizm Belgeli Termal Oteller

2020 Yılı	**İşletme Belgeli**		**Yatırım Belgeli**	
	Tesis (Adet)	**Oda Sayısı**	**Tesis (Adet)**	**Oda Sayısı**
Ege Bölgesi*	35	8.530	7	1.258
Türkiye Geneli	**90**	**14.828**	**19**	**3.270**

(*) *Afyonkarahisar+Aydın+Denizli+Kütahya+Manisa+Muğla+Uşak+İzmir*

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2020 yılında turizm sektöründeki gelişmelere paralel şekilde termal otellere gelen turist sayısında bir önceki yıla göre bir azalma olduğu görülmektedir. Ortalama kalış sürelerinde ciddi bir değişiklik olmamasına karşın geceleme ve doluluk oranlarında gerileme olmuştur. Şirket yönetimi, pandemi sonrasındaki dönemde tesise geliş sayısı ve doluluk oranları verilerinin kademeli olarak 2019 yılı seviyelerine yaklaşmasını beklemektedir.

Termal Otellere İlişkin Konaklama Verileri

2020 Yılı Verileri

Termal Otel	**Tesise Geliş Sayısı**	**Geceleme**	**Ortalama Kalış Süresi**	**Doluluk Oranı(%)**
Muğla	18.552	92.233	5,0	21,7

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlük Blok No:36 1 Ç Kat No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balıkçı Mah. 34149 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:02 (Eşrak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Türkiye	**1.070.818**	**2.148.344**	**2,0**	**20,0**

2019 Yılı Verileri

Termal Otel	**Tesise Geliş Sayısı**	**Geceleme**	**Ortalama Kalış Süresi**	**Doluluk Oranı(%)**
Muğla	37.760	262.091	6,9	61,7
Türkiye	**2.568.623**	**5.018.852**	**2,0**	**49,0**

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörü

1960'lı yıllarda İsviçre'de doğan ve 1970 yıllar ile ABD'de yaygınlaşan Devre mülk tatil sistemine özellikle Disney, Hilton, Hyatt, Marriott ve Wyndham gibi global otellerin dahil olması ile birlikte günümüzde seyahat ve turizm sektörünün en hızlı büyüyen trendleri arasına girmiştir. Devre mülk tatil sisteminin sunmuş olduğu uzun süreli mülkiyet hakkı yanında daha fazla mahremiyet ve düşük maliyetli tatil imkanı sağlaması nedeniyle tatilcilere tarafından tercih edilmektedir.

Resort Condominiums International (RCI) tarafından 2019 yılında açıklanan verilere göre Dünya genelinde 120 ülkede 5.400'den fazla Devre mülk tesisi bulunmakla birlikte küresel Pazar büyüklüğünün 87,09 milyar USD olduğu tahmin edilmektedir. Sektörde 2020-2027 yılları arasında %3,4 seviyesinde büyüme beklenmekle birlikte 2025 yılına gelindiğinde özellikle X ve Y kuşağının tüm Devre mülk sektörünün %75'ini oluşturacağı tahmin edilmektedir.

Global bazda Devre mülk sektörün en yaygın kullanıldığı ABD'de; American Resorts Development Association (ARDA) sunmuş olduğu verilere göre 2020 yılında toplamda 1.582 Devre mülk tesisi bulunmaktadır. Bu tesisler 206.380 ünite ile faaliyet göstermekle birlikte sektörün büyüklüğü 10,5 milyar USD seviyelerine ulaşmış olup ekonomik içindeki katkısı 97,4 milyar USD seviyesindedir. ABD de bir veya birden fazla Devre mülk sahibi olan yaklaşık 9,9 milyon kişi bulunmaktadır.

Devre mülk tatil sistemi Türkiye'de 1970 yıllar ile başlasa da sektöre güven ve ilgi 2003 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın çıkarmış olduğu Devre Tatil Sözleşmesi ile hız kazanmıştır. Devre mülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği açıklamalarına göre Türkiye'deki devre mülk ve devre tatil tesis sayısı 102 olup bu tesislerden 55'i faaliyet halinde, geriye kalan 47'si ise inşaat aşamasındadır. Söz konusu tesislerde yaklaşık 20 bin kişiye istihdam sağlanmaktadır. Türkiye'de hâlihazırda 250 bin ailenin devre mülk ve devre tatil tesislerine üyeliği bulunmaktadır. Ülkemizde devre mülk ve devre tatil sektörünün ekonomik büyüklüğünün 2,5 milyar ABD Doları seviyede olduğu tahmin edilmektedir.

Devre mülk sistemi alternatif bir tatil anlayışı olarak Ülkemizde turizm sektörünün gelişmesine ve çeşitlendirilmesine katkı sunmaktadır. Kurumsal firmaların sektör içerisinde daha çok yer alması ile birlikte Türkiye'de Devre mülk sektörü daha güvenli ve yaygın bir hal almaya başlayarak tüketicilerin ilgisini daha fazla çekecektir.

AVM Sektörü

TÜİK verilerine göre Türkiye perakende ticaret hacmi geçtiğimiz 10 yılda yıllık ortalama %5 artarken perakende cirosu ise aynı dönemde yaklaşık %14,5 oranında bir artış kaydetmiştir. Bu büyümede Türkiye'nin görece genç bir nüfusa sahip olması, kentleşme, satın alma gücündeki iyileşmeler ve değişen tüketici davranışları etkili olmuştur.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 19 Üsküdar/İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlük Blok No: 36 Kişi Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Merkez Sicil VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

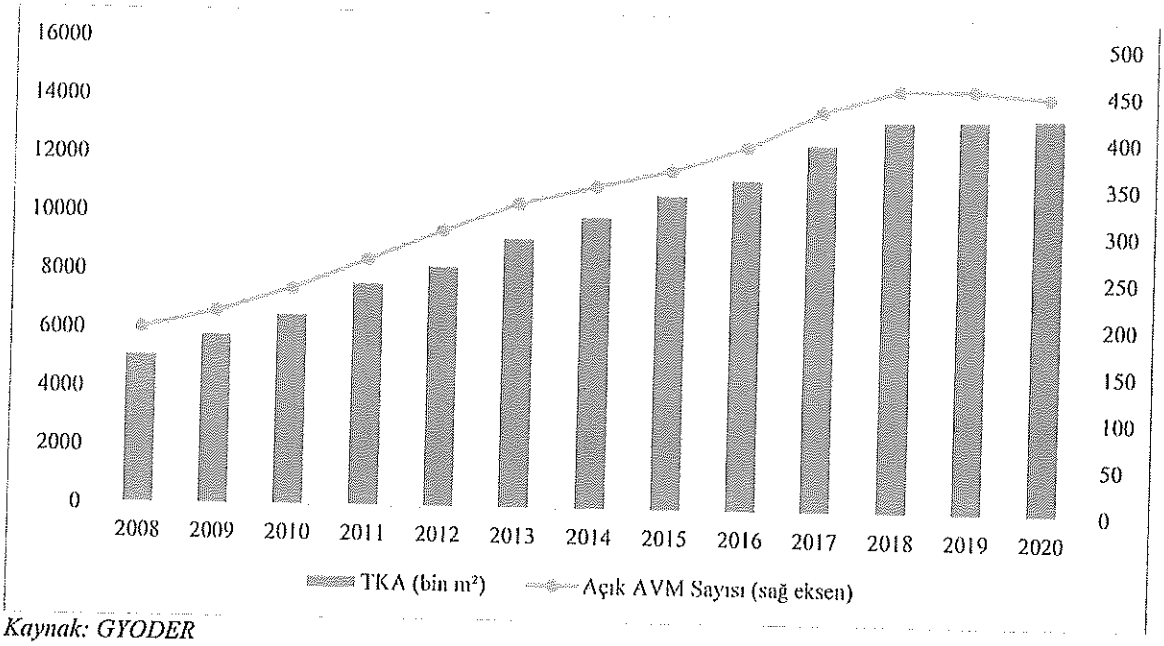
SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 36 İSTANBUL
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
HALK YATIRIM

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Ziraat Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği verilerine göre, alışveriş merkezi sayısı 2000'li yıllarda hızla artarak 2010 yılında 229, 2020 yılı sonu itibarıyla 447'ye ulaşmıştır. Buna paralel olarak toplam kiralanabilir alan son 10 yılda %108 artarak 3,6 milyon m² seviyesine ulaşmıştır.

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (m²)



Kaynak: GYODER

Önümüzdeki dönemde yurt içi iktisadi faaliyetteki toparlanma ve ekonomik büyümeyle beraber satın alma gücünde artış ve iç talepteki canlanmanın devam etmesi beklenmektedir. Bu duruma ek olarak; artan kentleşme, genç nüfus ve istikrarlı büyümeyle birlikte sağlanan gelir artışının orta-uzun vadede tüketim harcamalarını artırarak perakende sektöründeki büyümeyi destekleyeceği öngörülmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

Gayrimenkul yatırım ortaklığı ("GYO"), münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur.

Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değerin tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yıldıran Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:6 Ortaç Kat No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Pinza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Çevik Pasajı Kat: 1 Beşiktaş-İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

- KVK 15/3 maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırlan aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Borsa İstanbul'da 31.03.2021 itibarıyla 33 adet GYO işlem görmektedir. GYO'ların genellikle gelir yapılarının çeşitlendirilmesine imkân sağlayacak şekilde; alışveriş merkezi, konut, ofis, otel, depo, devre mülk, otogar ve benzeri alanlarda yatırımları olduğu söz konusu GYO'lar tarafından raporlanmaktadır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı									
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
25	26	30	31	31	31	31	33	33	33

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

Söz konusu GYO'ların toplam piyasa değeri 31.03.2021 tarihi itibarıyla 57,75 milyar TL olup toplam Net Aktif Değeri toplamı 69,45 milyar TL'dir. Bu rakamlara göre Borsa İstanbul'daki GYO'lar, portföylerinde bulunan varlıklarının çeşitli değerleme yöntemlerine göre hesaplanmış değerine göre, %17 iskontolu olarak işlem görmektedir. GYO sektöründe önemli bir paya sahip olan Emlak Konut GYO'nun hesaplamalara dahil edilmediği durumda, 31.03.2021 tarihi itibarıyla GYO'ların %8 primli olarak işlem gördüğü sonucu ortaya çıkmaktadır.

Şirket	Hisse Kodu	Fiili Dolaşım Oranı (%) (25.05.2021)	31.03.2021		Aktif Toplamı (Solo; mn TL)	Ödenmiş /Çıkarılmış Sermaye (mn TL)	NAD (mn TL)	Özkaynaklar (mn TL)	PD/DD (x)	Faaliyet Alanı
			Piyasa Değeri (mn TL)	NAD Primi/ İskontosu						
Atakule GYO	AGYO	17,72	695	%41	528	231	494	[illegible]	1,4	AVM, Arsa, İş Merkezi, Bina
Akfen GYO	AKFGY	12,94	1.420	%98	1.391	345	717	[illegible]	0,96	Otel

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Balıkçı No:2 349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Sinpaş Pasajı Kat: 1 Beşiktaş İST
Mükellefler V.D. [illegible]

TÜRKİYE HALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saraçoğlu Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

Akmerkez GYO	AKMGY	7,16	1.953	%24	266	37	1.578	718	8,13	AVM
Akiş GYO	AKSGY	44,79	1.578	%-50	6.097	555	3.137	3.607	0,43	Ofis + AVM, Diğer
Alarko GYO	ALGYO	48,71	1.694	%-11	1.827	64	1.906	1.810	0,91	Otel, Arsa, Ofis, Fabrika, İşyeri
Ata GYO	ATAGY	73,43	115	%229	87	24	35	35	3,56	İşyeri, Proje
Avrasya GYO	AVGYO	87,05	388	%33	242	112	292	263	1,48	Otogar, Konut, Arsa, Okul, Akaryakıt İstasyonu
Doğuş GYO	DGGYO	5,49	4.200	%529	1.963	332	668	623	6,81	Ofis ve işyeri, AVM, Otel
Deniz GYO	DZGYO	24,92	690	%97	1.054	150	351	371	1,23	Tatil Villası, Konut, Otel, AVM, Diğer
Emlak Konut GYO	EKGYO	50,65	7.258	%-68	27.679	3.800	22.706	14.522	0,49	Toplu Konut, Ofis
Halk GYO	HLGYO	17,57	3.094	%6	3.515	970	2.915	2.926	1,05	Ofis, Konut, Otel
İdealist GYO	IDGYO	75,98	90	%1186	30	10	7	-402	5,89	Konut
İş GYO	ISGYO	40,93	1.889	%-58	5.225	959	4.466	4.131	0,46	Ofis, AVM, Proje, Arsa + Stok
Kiler GYO	KLGYO	46,59	1.376	%-24	1.852	620	1.812	1.215	1,11	Ofis, Konut, AVM
Körfez GYO	KRGYO	21,84	436	%134	166	66	186	120	3,59	Devremülk, Konut, Arsa
Martı GYO	MRGYO	52,21	304	%53	921	110	199	404	0,75	Otel, Arsa, Marina
Mistral GYO	MSGYO	23,83	651	%125	265	134	289	257	2,39	Karma (konut, otel, ofis ve çarşı)
Nurol GYO	NUGYO	24,99	5.280	%887	1.640	310	535	330	17,41	Konut, Ofis, AVM
Özderici GYO	OZGYO	49,05	490	%-33	465	250	726	415	1,17	Konut, Ofis
Özak GYO	OZKGY	23,15	1.864	%-50	6.023	364	3.701	3.494	0,54	Otel, Ofis, AVM, Proje
Panora GYO	PAGYO	44,94	631	%-32	955	87	925	933	0,69	AVM
Pera GYO	PEGYO	97,77	272	%139	126	143	114	1.380	2,30	AVM, Arsa, Ofis
Pekuğ GYO	PEKGY	79,34	506	%4	508	253	488	1.380	1,18	Arsa, Konut,

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Simpaş Genel Müdürlük Binası Blok No:1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Simpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:1 Beşiktaş
Bahçeşehir 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200019

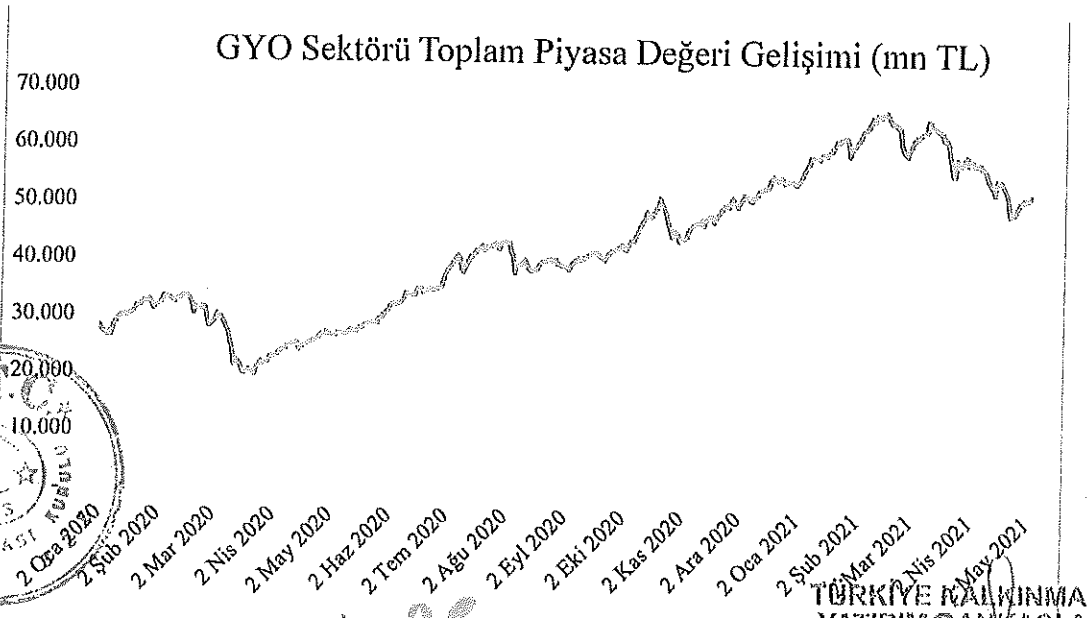
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saadetdin Bey Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
...NKUL DEĞERLER A.Ş.
...ah. Gonca Sok. No: 22
Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 698 013 9534

										Karma, Arsa
Reysaş GYO	RYGYO	37,96	1.164	%-44	3.480	246	2.086	2.108	0,55	Depo, Arsa
Sinpaş GYO	SNGYO	30,84	3.894	%54	5.807	873	2.524	715	5,47	Konut, Arsa, Ticari, AVM
Servet GYO	SRVGY	10,69	5.200	%141	1.046	52	2.158	1.687	3,25	İş Merkezi, AVM, Arsa, Ofis
Trend GYO	TDGYO	35,9	210	%239	69	30	62	51	4,14	Konut, Arsa
Torunlar GYO	TRGYO	21,11	3.180	%-68	13.711	1.000	9.953	8.770	0,37	AVM, Ofis, Bina, Otel
T.S.K.B. GYO	TSGYO	10,69	3.075	%561	603	500	465	465	6,79	Ofis, AVM, Otel
Vakıf GYO	VKGYO	31,03	1.444	%-3	2.929	460	1.487	1.444	0,98	Arsa, İş Merkezi, Konut
Yeni Gimat GYO	YGGYO	82,03	2.121	%-10	2.234	161	2.354	2.203	1,01	AVM, Otel
Yeşil GYO	YGYO	83,84	310	%-1822	2.090	235	-18	-188	a.d.	Konut, Arsa, Ticari, AVM
Yapı Kredi Koray GYO	YKGYO	44,52	274	%116	88	40	127	84	3,28	Ticari, Konut, Arsa

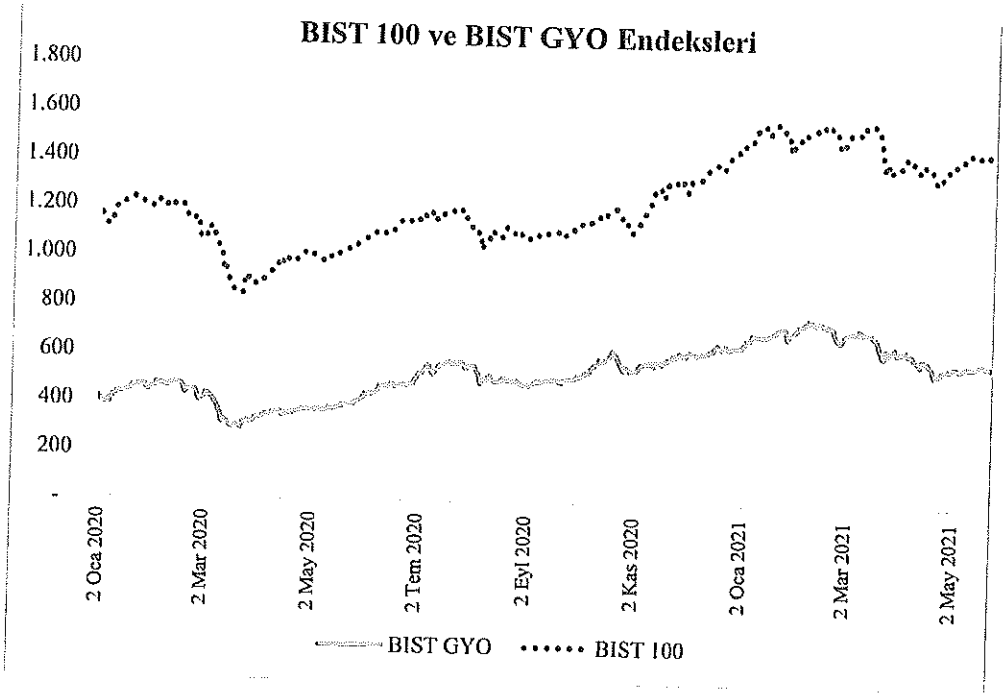
Kaynak: Bloomberg, CapitalIQ, Şubat 2021 SPK Aylık Bülteni, Kamuya Açık Kaynaklar

GYO'ların toplam piyasa değerinin tarihsel gelişimine bakıldığında, 02.01.2020 tarihinde 28,07 milyar TL olan piyasa değeri toplamının, 31.03.2021 tarihine gelindiğinde %106'lık bir büyüme gösterdiği izlenmektedir. Emlak Konut GYO'nun dahil olmadığı bir hesaplamada, söz konusu bu oran yaklaşık %126'lık bir büyüme olarak karşımıza çıkmaktadır.



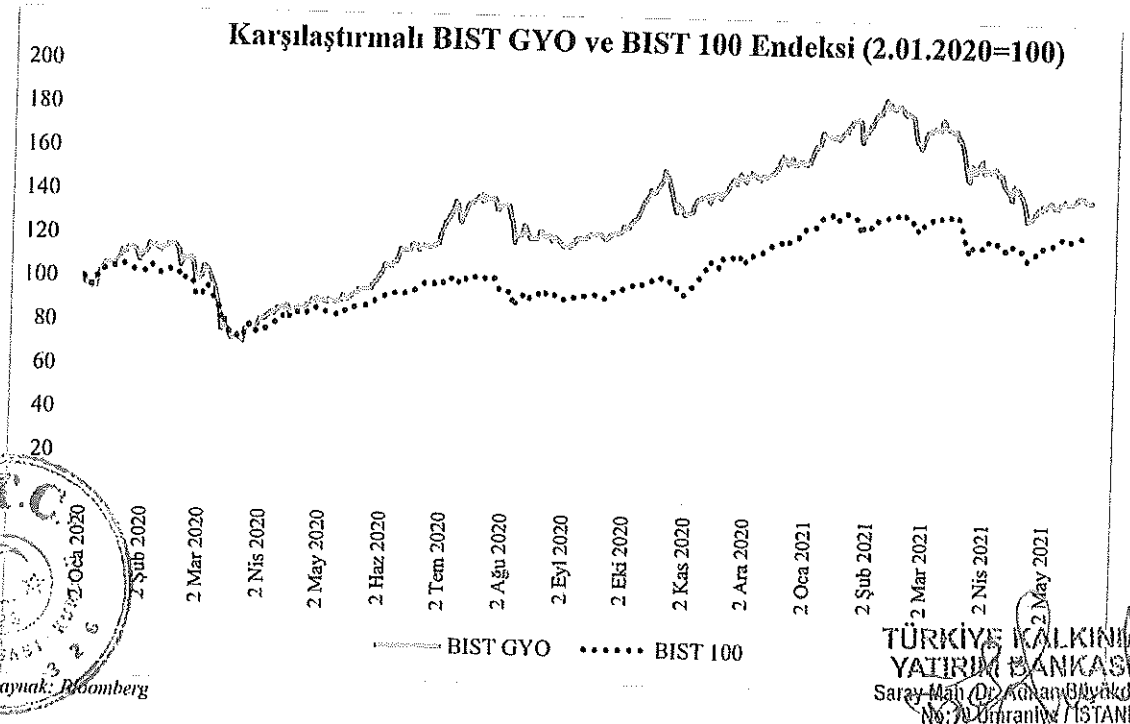
Kaynak: Bloomberg

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 10 Ümraniye / İSTANBUL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyük Mükellefler V.D. 7710305932
Mersis No: 0-7710-3054-3200012
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Kızılı Güneş Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Düdüklü Mah. Nesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 1/1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Merkez No: 0560123728800001



Kaynak: Bloomberg

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'lardan oluşan BIST GYO endeksi, 02.01.2020'den 31.03.2021 tarihine kadar, 409 puandan 635 puana ulaşmışken; BIST 100 endeksi ise, aynı periyodda 1.159 puandan 1.392 puana ulaşmıştır.



Kaynak: Bloomberg

GYO sektöründe dağıtılmış olan temettü tutarları yıllar itibarıyla aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

T.C. GERMAYE PİYASASI KURULU
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 10 Ümraniye / İSTANBUL
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 16/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: (Ulak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş
Mük Mükellefler V.D. 998 010 4

Dağıtılan Temettü Tutarları (TL)	
2011	212.722.896
2012	376.228.029
2013	310.765.097
2014	697.442.121
2015	733.393.223
2016	676.305.697
2017	446.770.341
2018	1.131.165.144
2019	821.766.278
2020	367.231.600
Toplam	5.773.790.426

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

Ayrıca, GYO'lar bazında temettü tutarları aşağıdaki şekildedir:

GYO	2020	Toplam (2011 – 2020)	Dağıtılan Toplam Temettüdeki Payı
Akiş GYO		465.257.570	%8,06
Akmerkez GYO	104.339.200	458.091.012	%7,93
Alarko GYO	40.572.000	113.482.631	%1,97
Ata GYO		701.701	%0,01
Atakule GYO		94.571.941	%1,64
Deniz GYO		1.014.804	%0,02
Emlak Konut GYO		2.303.279.179	%39,89
Halk GYO		94.634.464	%1,64
İş GYO		345.634.625	%5,99
Martı GYO		5.708.206	%0,10
Mistral GYO		3.900.000	%0,07
Özak GYO		115.173.964	%1,99
Peker GYO		41.663.331	%0,72
Panora GYO	56.202.000	293.650.038	%5,09
Reysaş GYO		1.135.609	%0,02
Saf GYO		391.323.255	%6,78
Servet GYO		2.388.675	%0,04
Sinpaş GYO		104.597.723	%1,81
Torunlar GYO		194.726.434	%3,37
Vakıf GYO		3.901.123	%0,07
Yeni Gimat GYO	166.118.400	738.954.140	%12,80
Toplam	**367.231.600**	**5.773.790.425**	**%100**

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

GYO'ların Toplam Yükümlülükler / Toplam Aktifler şeklinde hesaplanmış olan borçluluk rasyosu gelişimi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

KIZILBUK GYO
KIZILBUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:30/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 24349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Düşük Mükellefler V.D. 7710303433
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS
Düşük Mükellefler V.D. 998 010 45

GYO'ların Borçluluk Rasyosu Gelişimi								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Avrasya GYO	%0	%9	%8	%3	%13	%5	%1	%0,50
Alarko GYO	%1	%1	%1	%1	%1	%1	%1	%1
Yeni Gimat GYO	%1	%1	%1	%1	%1	%1	%1	%1
Panora GYO	%1	%1	%1	%1	%1	%1	%1	%1
Mistral GYO	%0	%0	%0	%83	%30	%11	%3	%3
Atakule GYO	%1	%1	%1	%4	%6	%21	%7	%7
Akmerkez GYO	%2	%3	%4	%3	%3	%2	%4	%10
Özderici GYO	%38	%41	%36	%38	%39	%25	%20	%11
Yapı Kredi Koray GYO	%71	%64	%60	%40	%22	%16	%16	%14
Halk GYO	%14	%11	%10	%12	%21	%13	%15	%17
İş GYO	%31	%35	%32	%35	%38	%32	%32	%21
TSKB GYO	%44	%43	%48	%56	%64	%49	%46	%23
Peker GYO	%0	%0	%0	%0	%50	%39	%41	%23
Trend GYO	%0	%0	%0	%0	%59	%58	%32	%27
Körfez GYO	%0	%40	%53	%32	%11	%7	%8	%28
Kiler GYO	%51	%49	%64	%43	%43	%46	%48	%34
Servet GYO	%46	%45	%48	%44	%44	%50	%50	%36
Torunlar GYO	%53	%45	%45	%42	%44	%38	%38	%36
Reysaş GYO	%33	%49	%67	%46	%51	%50	%39	%40
Özak GYO	%58	%46	%32	%36	%38	%48	%48	%41
Akiş GYO	%42	%39	%41	%41	%41	%35	%36	%41
Pera GYO	%28	%22	%21	%25	%40	%33	%36	%41
Emlak Konut GYO	%38	%41	%46	%43	%40	%44	%43	%49
Vakıf GYO	%1	%0	%4	%16	%18	%41	%40	%51
İdealist GYO	%0	%0	%0	%1	%4	%30	%55	%52
Martı GYO	%50	%27	%33	%37	%39	%46	%52	%56
Ata GYO	%4	%15	%46	%43	%57	%56	%60	%60
Deniz GYO	%2	%0	%2	%1	%15	%56	%69	%65
Doğuş GYO	%16	%13	%12	%21	%24	%52	%50	%68
Akfen GYO	%41	%43	%51	%63	%66	%69	%64	%75
Nurol GYO	%94	%98	%97	%89	%88	%101	%80	%80
Sinpaş GYO	%53	%42	%48	%55	%55	%93	%89	%88
Yeşil GYO	%75	%82	%83	%87	%89	%95	%101	%120
Sektör Rasyosu	%40	%40	%42	%41	%41	%45	%44	%45

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No: 10 Umraniye / İSTANBUL

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

KIZILBUK GYO
KIZILBUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Kendoğan Sokak Sinpaş Genel Kapı
Blok No: 36/1 Kapı No: 1 Beşiktaş İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305480
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22,
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş İST.
Mükellefler V.D. 398 010 4594

Kızılbük GYO pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Kızılbük GYO Kızılbük Projesi'nin geliştirilmekte olduğu arsaların mülkiyetine sahip durumdadır. Bu da tahsisli taşınmazlar üzerinde proje geliştiren veya işleten rakiplerine göre Kızılbük GYO'ya bir avantaj sağlamaktadır.

Proje'nin Grup know-how'ı ile geliştirilmiş olması ve "Sinpaş" markası ile sunulması, halihazırda yakın bölgesinde benzer konseptli proje bulunmaması ve doğal zenginlikleri dolayısıyla çeşitli cazibe unsurları bulunması, aynı zamanda, deniz, termal, su ve doğa sporları, kültür turizmi destinasyonlarına yakın olması, karma kullanımın verdiği imkanla yıl boyu kullanılabilir konaklama ve termal tesisler ile eğlence parklarından faydalanma imkânı sunması, farklı gelir düzeylerindeki bireylere yönelik alternatif tatil imkanları sunması sayesinde avantajlı konumda olduğu düşünülmektedir.

Kızılbük GYO'nun 31.03.2021 itibarıyla yaşamakta olduğu temel dezavantaj portföyünün tek bir projeden oluşuyor olmasıdır. Bu durum şirket için bir yoğunlaşma riski meydana getirmektedir. Kızılbük GYO özellikle ülkenin termal destinasyonlarında yapacağı yatırımlarla portföyünü zenginleştirmeyi ve zaman içinde bu dezavantajı da ortadan kaldırmayı planlamaktadır.

Devre mülk konseptinin esnek zamanlı tatil hizmeti sunmaması ve Devre mülk sektörüne olan ilginin sınırlı olması diğer dezavantajlardır. Şirket, bu dezavantajları göz önünde bulundurarak Proje'yi çekim merkezi haline getirmek üzere Termal SPA, Aquapark, eğlence parkı, su sporları gibi çeşitli hizmetleri sunmayı planlamakta ve farklı lokasyonlarda projeler geliştirerek müşterilerine farklı alternatifler sunmayı hedeflemektedir.

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'in kuruluş tarihi 30.03.2021 olup, 31.03.2021 tarihli finansal tablolara göre satış hasılatı elde etmemiştir.Şirket 28.06.2021 tarihi itibarıyla 5.916 adet Devre mülkün satışını gerçekleştirmiş olup, bu satışlara ilişkin 500.088.282 TL alıcılarla sözleşmeler yapılmıştır. Yapılan satışlardan 125.137.264 TL tahsilat elde edilmiştir.

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

Şirket'in, 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin işbu İzahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risklerden olumsuz etkilenme durumu bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, smaiticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere işbu İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22. Bölümünde verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır.

GYO verileri, Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 31.03.2021 kapanış verilerinden elde edilmiştir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket, Sinpaş GYO'nun %100 oranında bağlı ortaklığı olup, Sinpaş Grubu'na dahildir. Sinpaş Grubu'nun temelleri, 1974 yılında inşaat mühendisi Avni Çelik'in Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'yi kurmasıyla atılmış ve 1990'lı yıllardan itibaren Sinpaş Grubu, Türkiye gayrimenkul sektörünün konut pazarındaki önde gelen geliştiricilerinden biri olmuştur. Sinpaş Grubu, Sinpaş Yapı ile yıllar içinde inşaat sektöründeki faaliyetlerini geliştirirken, grup bünyesinde bu faaliyetler ile sinerji yaratacak şekilde sanayi ve servis sektörlerinde de hizmet veren çeşitli iştirakler kurmuştur. Önde gelen Sinpaş Grubu şirketlerine dair detaylı tanıtıcı bilgiler aşağıdaki gibidir.

Sinpaş Grup Şirketleri

- **Holding**

Unvanı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi
Sinpaş Holding A.Ş.	2013	Kurduğu veya katıldığı şirketlerin iş alanlarındaki başarılarını arttırmak, sürekliliğini sağlamak, yönetimlerinde ileri organizasyon tekniği ile randımanı yükseltmek, Holding'in ve sermayesine ve yönetimine katıldığı şirketlerin yatırım, finansman, insan kaynakları ile etik politikalarını, organizasyon ve yönetim denetimleri oluşturmak, ekonomik ve sosyal gelişmelerin bünyelerinde yaratabileceği sarsıntıları topluluk içinde gidermek ve kendinin ve şirketlerin özkaynaklarını birlikte değerlendirerek girişimlere daha güçlü bir şekilde yöneltmek.	1.000.000 TL

- **Gayrimenkul Geliştirme**

Unvanı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2006	Kurul'un gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası	873.193.431,2 TL

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KİZİLBÜK GYO
KİZİLBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Ziyaret Pasajı Kat: 1 Beşiktaş İST.
Mükellefler V.D. 958 010 4594

		araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.	
Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.	2008	İktisap edeceği gayrimenkullerin belirli bir konsept proje geliştirilerek değerlendirmek ve artan değerle birlikte satışı, kiraya verilmesi veya işletilmesi suretiyle faaliyet kazancı elde etmek.	37.877.484, 84 TL
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2009	Kurul'un gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.	52.000.000 TL
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.	2011	İktisap edeceği gayrimenkullerin belirli bir konsept proje geliştirilerek değerlendirmek ve artan değerle birlikte satışı suretiyle faaliyet kazancı elde etmek.	5.000.000 TL
HA Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	2013	Yurt içinde ve yurt dışında her türlü gayrimenkul almak, satmak, kiraya vermek, işletmek ve komisyonculuğunu yapmak	2.662.000 TL
Oswe Real Estate Gmbh	2013	Gayrimenkul portföyüne yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkulleri kiralamak ve işletmek	2.000.000 Avro
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	2018	Yurt içi veya yurt dışında arsalar, binalar, kat irtifakına göre bağımsız bölümler ve sair gayrimenkullerin satmak, almak, konut, işyeri, zirai ve ticari tesisler için inşaat yapmak, bunları satmak, her ölçekte imar planı, mimari proje, mimarlık, inşaat mühendisliği, elektrik mühendisliği, makine mühendisliği ihtisasına giren her ölçekte proje yapmak.	149.951.943 TL

- **Sanayi Grubu**

Unvanı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	1991	Topraktan elde edilebilecek hammadde, yardımcı madde ve sanayi mamullerinin, inşaat makinaları ve malzemelerinin, metal işleme makina, kalıp ve tezgahlarının, elektrik malzemeleri, porselen ve izalatörlerlerin, ateşe dayanıklı tuğlalar ve refraktörlerin, iş makinaları ve yükleyicilerin inşaatı ve gerekli malzeme ve makinaların, kimyevi maddeler, boyalar, petrol ve petrokimya mamullerin, plastik ve kauçuk maddelerin, ilaç ve temizlik maddelerinin, kağıt ve kağıttan mamul	80.000.000 TL

T.C. SEDMAYE PİYASASI KURULU 1223

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mahallesi Yeni Doğan Sokak Sinpaş G. Sinpaş Kiazar Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Blok No:36 Beşiktaş/İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 5601237298 Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Kiazar Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Ferdan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST. Mükellefler V.D. 998 010 459

		maddelerin, imalat, ithalat, ihracat ve dahili ticaretini yapmak.	
Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	2003	Yurt içinde özellikle kalsiyum karbonat, kalsit, talk barit olmak üzere her türlü maden sondaj, arama, işletme faaliyetlerinde bulunmak. Maden kanunu kapsamında olsun veya olmasın maden sahalarını ilgili kurum ve kuruluşlardan arama, ön izin, işletme maksatları ile almak, ruhsat almak, alınmış arama, ön izin, işletme ruhsatlı maden sahalarını maliklerinden bedeli mukabilinde, rödevans veya sair şekil ve şartlarla almak, maden sahalarını geçici veya daimî olarak iktisap etmek.	26.080.000 TL
Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	2010	Ahşap, PVC vb. gibi malzemeler ile mobilya, kapı, pencere ve dekorasyon ürünlerinin imalatları ile çelik, demir doğrama imalatları yapmak, yaptırmak ve bu amaçla fabrikalar, atölyeler kurmak, kurulmuş tesisleri devralmak veya ortak olmak. Yapacağı imalatlarla ilgili her türlü hammadde, mamul, yarı mamul ile diğer ticari ürünlerin ithalat, ihracat ve ticaretini yapmak, arsa ve araziler, binalar, fabrikalar ve tesisler almak, satmak. İmar planlarını, her ölçekte ve her disiplinde mimarlık ve mühendislik projelerini yapmak ve yaptırmak, aldığı gayrimenkullere inşaatlar yapmak, yaptırmak ve yapı olarak satmak.	10.000.000 TL
Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Tic. A.Ş.	2012	Asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol imalatı, montajı, bakım, mühendislik, elektronik ve elektrik hizmetleri yapmak, her türlü asansörlerin, yürüyen merdiven ve yürüyen yolların malzeme, yedek parça, aksam ve aksesuarlarının imali, alımı, satımı, ithali ve ihracatını yapmak, her türlü elektrik ve elektronik malzemesi, kumanda cihazları, elektrik tesisatı, kumanda panoları ve malzemeleri, rezistans malzemeler ve yedek aksamları alımı, satımı, ithalat, ihracat ve imalini yapmak, konusu ile ilgili projeler yapmak, yaptırmak ve proje yapım taahhütlerinde bulunmak, konusu ile ilgili sınai ve ticari yatırımlarda bulunmak.	100.000 TL

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

Hizmet ve Finans

Unvanı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Gençi Mü... Blok No:36/1 ... No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Mütevelli Mah. Yenidoğan Sk. No:36/1 Balmumcu 34 ... BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 ... Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş ...
Büyük Mükellefler V.D. 958 ...

İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1984	İç, dış ve transit ticaretle, bu işlerin gerektirdiği gümrükleme, gümrük komisyonculuğu, aktarma, depolama ve depo işletmeciliği, kambiyo hizmetleri, tahmil tahliye işleri ve işlemleri, yurt içinde ve yurt dışında kara, hava ve deniz yolları ile yolcu ve eşya taşımacılığı yapmak, bu amaçla yurt içinde ve yurt dışında mümessillikler, komisyonculuklar, acente ve bayilikler tesis etmek, vermek, almak, devretmek ve kiralamak, sigorta acenteliği, mümessillik, müşavirlik, komisyonculuk, acentelik, ithalat, ihracat, dahili ticaret, yurt içi ve yurt dışı pazarlama ve turizm endüstrisini ilgilendiren konularda faaliyette bulunmak, her türlü turistik ve turizm ile ilgili tesisi, inşa etmek, ettirmek, restore etmek, işletmek, kiralamak, kiraya vermek, almak ve satmak.	245.000 TL
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	1996	Eğitim ve öğretim hizmetleri konusunda Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının izin verdiği her seviyede gündüzlü bakım evi, çocuk yuvası, kreş, bakım evi, ana okulu, ilköğretim okulu, lise açmak ve işletmek., kanuni mevzuatlar doğrultusunda rehabilitasyon merkezleri açmak, lise ve fakültelere hazırlık kursları, yabancı dil kursları açmak.	105.000.000 TL
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1997	Mevzuat hükümleri çerçevesinde yurt içi ve yurt dışı finansal kiralama faaliyetlerinde bulunmak ve her türlü kiralama (leasing) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndan izin almak koşulu ile 6.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57.maddesi uyarınca, konut edinmeleri amacıyla konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasını yapmak.	35.000.000 TL
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	2005	İpotekli, ipoteksiz, irtifak, intifa, sair gayrimenkul hak ve mükellefiyetleri ile yükümlü, takyidatlı veya takyidatsız her cins ve neviden gayrimenkuller, inşası bitmiş veya devam etmekte olan binalar fabrikalar, depolar, endüstriyel tesisler satın almak, yönetim kurulu kararı ile maliki bulunduğu gayrimenkulleri tamamen veya kısmen dilediği bedel, şekil ve şartlarda dilediği kişilere, ipotekli, ipoteksiz olarak satmak, yönetim kurulu kararı ile lehine tesis edilmiş olan ipotekleri fekketmek.	500.000 TL
Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	2019	Yurt içerisinde ve yurt dışında tüm turizm hizmet ve faaliyetlerini yapmak, konusu ile ilgili halkla ilişkiler konu ve konularında faaliyetler göstermek. Bu amaçlar çerçevesinde tur, konaklama, irtibat, konferanslar düzenlemek ve	50.000 TL

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 1 İstanbul No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 30
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Ziraat Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST
Büyük Mükellefler V.D. 958 013 459

		diğer hizmetlerini yerine getirmek, yurt içerisinde ve yurt dışında seyahat düzenlemek. Seyahat acentelikleri kurmak, acenteliklerin şube, temsilcilikleri ve ajanlıklarını açmak ve çalıştırmak, bu hususta yurt içi ve yurt dışı firmalar ile anlaşmalar düzenlemek, teminatlar vermek ve almak, ortaklıklar kurmak, seyahat acentelikleri irtibat büroları kurmak, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli kanuni izinleri ve belgeleri almak, turizm ve seyahat acentelikleri açmak, yurt içerisinde ve yurt dışında kara, deniz, hava taşıtları ve oto kiralama ile yat işletmecilikleri ve çekyatlar işletmek.	
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	2019	Yurt içerisinde ve yurt dışında tüm turizm hizmet ve faaliyetlerini yapmak, konusu ile ilgili halkla ilişkiler konu ve konularında faaliyetler göstermek. Bu amaçlar çerçevesinde tur, konaklama, irtibat, konferanslar düzenlemek ve diğer hizmetlerini yerine getirmek, yurt içerisinde ve yurt dışında seyahat düzenlemek. Seyahat acentelikleri kurmak, acenteliklerin şube, temsilcilikleri ve ajanlıklarını açmak ve çalıştırmak, yurt içerisinde ve yurt dışında kara, deniz, hava taşıtları ve oto kiralama ile yat işletmecilikleri ve çekyatlar işletmek, çalıştırmak, turistik tesisler, otel, motel, tatil köyleri, vb. açmak, inşa etmek, kiralamak, işletmeciliğini yapmak, kiraya vermek, işletmeciliğini yaptırmak, devre mülk tatil sistemi ile sahip olduğu gayrimenkulleri devreler halinde satmak, satın almak ve kiralamak.	50.000 TL
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	2019	Sahibi olduğu veya olacağı gayrimenkulleri dilediği şekil ve şartlarla satmak, almak, konut, işyeri, zirai, ticari tesisler için inşaat yapmak ve bunları satmak, yurt içinde veya yurt dışında pazarlaması rantabl olan her türlü dayanıklı tüketim mallarını, elektrikli veya elektronik ev eşyalarını, her türlü gıda maddelerini ve tekstil ürününü, ilaç ve kimya sanayi ürünlerini, parça, alet, aksam ve edevatını satmak veya satın almak, her türlü emlak, her türlü gayrimenkul ve özellikle siteler, plazalar, marketler, depolar, soğuk hava depoları, villa tatil köyleri, devre mülk, apart otel, motel, kamping gibi turistik tesisler, organize sanayi bölgeleri spor kompleksleri, mesken, ev, apartman, işyeri, arsa, arazi gibi gayrimenkulleri almak, satmak, satın almak, kiralamak ve kiraya vermek.	50.000 TL

KIZILBUK GYO
KIZILBUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlük Blok No:1 Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:26
Balmumcu 4349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:26
Balmumcu 4349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Mükellefler V.D. 058 010 4594

- **Enerji Grubu**

Unvanı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi
GYY Elektrik Üretim A.Ş.	2006	Gerek sahibi olduğu gerekse üçüncü şahıslara ve tüzel kişilere ait elektrik enerjisi üretim tesisi kurmak, işletmeye almak, kiralamak, elektrik enerjisi üretmek, üretilen elektrik enerjisini veya kapasitesini müşterilere satmak.	14.400.000 TL
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.	2007	Elektrik enerjisi üretim tesisi kurmak, işletmeye almak, kiralamak, elektrik enerjisi üretmek, üretilen elektrik enerjisini veya kapasiteni müşterilere satmak.	145.000 TL
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.	2007	Elektrik enerjisi üretim tesisi kurmak, işletmeye almak, kiralamak, elektrik enerjisi üretmek, üretilen elektrik enerjisini veya kapasiteni müşterilere satmak.	145.000 TL

Holding

Sinpaş Holding A.Ş.

Sinpaş Holding, Sinpaş Grubu şirketlerinin koordinasyonunu sağlamak amacıyla sermayesine ve yönetimine katıldığı şirketlerin iş alanlarındaki başarılarını arttırmak, sürekliliği ve sürdürebilirliğini sağlamak, yönetimlerinde ileri organizasyon tekniği ile randımanı yükseltmek ve ortak hizmet alanları düzenleyerek bu hizmetlerin mali külfetlerini hafifletmek, yatırım, finansman, insan kaynakları ve etik politikaları ile organizasyonel yönetim ve denetim politikalarını oluşturmak, stratejik planlama yaparak gelecek hedeflerini belirlemek, kurumsal yönetim ilkelerini temellendirerek uygulamak, ekonomik ve sosyal gelişmelerin grup şirketlerinde yaratabileceği dalgalanmaları topluluk içinde gidermek, kendinin ve şirketlerin öz kaynaklarını birlikte değerlendirerek girişimlere daha güçlü bir şekilde yöneltmek amacı ile 2013 yılında kurulmuştur.

Gayrimenkul Geliştirme

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1974 yılından bu yana, Grup, Türkiye'de ilk defa evin dışında peyzajı da önemsemiş, evin dışında da yaşam tarzı, sosyalleşme olanakları olabileceği fikrini konut pazarlamasına getirdiği yeniliklerle ön plana çıkarmıştır. Yine Türkiye'de ilk defa sular, göller, havuzlar Sinpaş'ın projelerinde belirgin biçimde ön plana çıkartılmıştır. Sinpaş, konut pazarlamasında müşteriye banka kredi olanaklarının yanında Grup bünyesinde ödeme kolaylıkları sağlanması, bu sayede geniş müşteri kitlelerinin konut ediniminin kolaylaştırılmasında sektörde öncü olmuştur.

Grup, 2006 yılında, sektördeki çok yönlü deneyim ve faaliyetlerini uzmanlaşmış şirketler tarafından yönetilmesini sağlamak amacı doğrultusunda, bünyesinde bulunan konut projelerinden oluşan portföyünü kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Sinpaş İnşaat A.Ş.'ye devretmiştir.

Konut geliştirme alanında uzman, Sinpaş İnşaat A.Ş.'nin 2007 yılında GYO dönüşümü tamamlanmış ve gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kurulmuş ve kayıtlı sermayeli olarak 2007 yılında halka arzı gerçekleştirilmiştir. 2007 yılından bugüne Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO'nun 31.12.2019 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğü 5 milyar TL'yi aşmıştır. Sinpaş GYO'nun 28.06.2021 tarihi itibarıyla fiili dolaşımdaki pay oranı %30,83'tür.

Sinpaş GYO, bugüne kadar tamamladığı projelerin tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

PROJE ADI		BRÜT İNŞAAT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
Köyceğiz	İstanbul	59.574 m²	291 ad
Altinoran Haksahibi 1	Ankara	392.151 m²	2.123 ad
Altinoran Haksahibi 2	Ankara	135.754 m²	572 ad
Altinoran	Ankara	499.994 m²	2.752 ad
Marina tower	Ankara	144.486 m²	978 ad
Avangarden	İstanbul	48.334 m²	141 ad
Lagün	İstanbul	167.321 m²	515 ad
Rumeli Konaklari	İstanbul	41.020 m²	105 ad
Aquacity 2010	İstanbul	201.863 m²	1.118 ad
Bosphorus City	İstanbul	467.892 m²	2.821 ad
Istanbul Sarayları	İstanbul	245.148 m²	1.244 ad
Ege Boyu	İstanbul	118.582 m²	700 ad
Ege Yakasi	İstanbul	99.450 m²	566 ad
Aydos country	İstanbul	173.921 m²	923 ad
İncek Life	Ankara	146.347 m²	548 ad
İncek Blue	Ankara	36.041 m²	237 ad
İncek Green	Ankara	19.811 m²	140 ad
Ottomanors	Bursa	148.485 m²	863 ad
Bursa Modern	Bursa	80.581 m²	603 ad
Bomonti Queen	İstanbul	173.556 m²	1.087 ad
Ege vadisi	Ankara	187.659 m²	917 ad
Gökorman	İstanbul	73.643 m²	426 ad
Metrolife	İstanbul	127.325 m²	604 ad
Finansşehir palas	İstanbul	73.090 m²	424 ad
Finansşehir park	İstanbul	68.245 m²	448 ad
Finansşehir time	İstanbul	55.910 m²	361 ad

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönen Sok. No: 22 (Çarşık Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş Mükellefler V.D. 5 [illegible]

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:1 Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Boyut Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

Finanssşehir palas 3	İstanbul	21.494 m²	153 ad
Koru Aura	İstanbul	86.525 m²	479 ad
Park Yaşam	İstanbul	13.201 m²	58 ad
Yali Vadi	Ankara	75.977 m²	364 ad
Toplam		**4.183.381 m²**	**22.581 ad**

Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.

Kat Turizm, gayrimenkul alanında dünyanın önemli markalarından Qatari Diar, sektörün Türkiye'deki öncü firmalarından Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Eksim Yatırım Holding A.Ş. ortaklığında 2008 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in esas faaliyet konusu, konut, ticaret ve iş merkezleri, turistik ve kültürel merkezlerin inşasıdır. Şirket, İstanbul Ataköy'de 127 bin m²'lik arsa üzerine Sea Pearl Ataköy Projesini geliştirmiş ve 2015 yılında satışa sunmaya başlamıştır.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Servet GYO, 46 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu tarafından ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı ticari gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere 2009 yılında kurulmuş ve 2013 yılında halka arzı gerçekleştirilmiştir. Servet GYO'nun 28.06.2021 tarihi itibarıyla fiili dolaşımdaki pay oranı %10,69'dur.

Şirket'in ana yatırım stratejisi, sahip olduğu binaları yöneterek kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütmektir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine, arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda satarak nakde de çevirebilmektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. Denizli başta olmak üzere Ege Bölgesi'nde gayrimenkul geliştirmek üzere 2011 yılında Sinpaş Yapı, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi Ticaret A.Ş. ortaklığında kurulmuştur. Batı Ege, ilk gayrimenkul yatırımını, Denizli'de, Ege bölgesi için birçok ilkleri barındıran ve Denizli'nin ilk karma kullanımlı projesi olan Aquacity Denizli projesini 238.480 m² büyüklüğünde bir arsa üzerine geliştirmiş ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Proje'nin 1. Ve 2. Etaplarını tamamlamıştır. 1. Ve 2. Etaplar kapsamında; 1.193 adet konut, 11.170 m² kiralanabilir alanlı AVM, 7.586 m² büyüklüğünde büyük market (*Metro gross market*) tamamlanmıştır. Henüz inşaatına başlanmamış etaplarda ise yaklaşık 1.400 adet konut daha yapılması planlanmaktadır.

Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.

2018 yılında kurulan Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin portföyünde yatırım amaçlı arsaların yanı sıra ofis, sanayi-lojistik, konut fonksiyonlu gayrimenkuller bulunmaktadır. Sinpaş Yapı portföyündeki tamamlanmış yapıları kiralamak, arsalar üzerinde de proje geliştirmek suretiyle faaliyetlerini sürdürmektedir.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBEK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak Sinpaş Genet Mtld. Blok No:3 Kat:1 Dış Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eski Maltepe Gonca Sok. No: 22
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D.

HA Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.

HA Uluslararası, 2013 yılında "Oswe Real Estate GmbH" şirketine iştirak etmek amacıyla kurulmuştur. İşbu İzahname tarihi itibarıyla OSWE Real Estate'in %6 hissesini elinde bulundurmaktadır.

Oswe Real Estate GmbH

Oswe Real Estate GmbH, Almanya'da gayrimenkul portföylerine yatırım yapmak ve portföyündeki gayrimenkulleri kiralamak ve işletmek amacıyla 2013 yılında kurulmuştur. Almanya Frankfurt'ta 135.726 m^2 arsa üzerinde 107.000 m^2 kiralanabilir alana sahip ofis ve depolama fonksiyonlu gayrimenkulleri portföyünde bulunduran ve Servet GYO (%94) ile HA Uluslararası (%6) ortaklığında faaliyetlerini yürütmektedir.

Oswe Service GmbH

100% Oswe Real Estate GmbH iştiraki olarak Almanya'da kurulmuş ve Oswe Real estate GmbH'in sahip olduğu mülklerin tesis yönetimini yürütmektedir.

Sanayi Grubu

Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş.

Seranit Granit Seramik A.Ş 1991 yılında Türkiye'de ilk defa porselen (granit) seramik üretmek üzere kuruldu. Sinpaş Grubu 2001 yılında Şirket hisselerinin %70'lik kısmını alarak yönetimi devr almıştır.

Bilecik'te 1.Organize Sanayi Bölgesinde 102.000 m^2, Eskişehir İnönü ilçesinde 565.000 m^2'lik arazi üzerinde kurulu iki ayrı tesiste yıllık 14.5 Milyon metrekare üretim kapasitesi bulunmaktadır. Seranit, Standart ebatların yanı sıra 60X60 cm, 60X120 cm, 90X90 cm ebatlarını ve birçok renk alternatifini Türkiye pazarına ilk sunan markadır. Dış cephe kaplamalarında geliştirdiği uygulama teknikleri ve yenilikleri ile sektöre Sektörde ilkleri gerçekleştiren markadır.

Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.

Mikron-s, Niğde ilinde 2003 yılında Sinpaş Grubunun bir iştiraki olarak kurulmuştur. Şirket, sahip olduğu kıymetli kalsiyum karbonat maden yataklarının katma değeri yüksek ürünlere dönüştürülmesi maksadıyla ileri teknoloji öğütme ekipmanları ile tesisini 2004 yılında kurmuş ve faaliyete geçirmiştir. Bu tesiste üretilen kalsit türevleri "Turkcarb" markasıyla yurtiçinde ve yurtdışındaki pazarlara sunulmuştur. Şirket'in, başlıca hizmet verdiği endüstriler boya, yapı kimyasalları, plastik, kâğıt, kimya ve gıda endüstrileridir.

Prodek Mekân Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Prodek, Sinpaş Grubu tarafından 2004 yılında ahşap dekorasyon ürünleri üretmek amacıyla kurulmuştur. Prodek, kurulduğu yıldan itibaren kapasitesinin %95'ini ahşap dekorasyon ürünleri üretimi için ayırırken, 2005 yılı itibari ile kapalı üretim alanını 10.000 m^2'nin üzerine çıkararak "Vanucci" markalı mutfak ve banyo mobilyaları üretimine ağırlık vermiştir.

Prodek, işbu İzahname tarihi itibari ile 26 yurtiçi, 2 yurt dışı satış noktası ile Türkiye geneline yayılmış perakende mağazacılık yapmanın yanı sıra, ülkemizin önemli ve kaliteli projelerine mutfak ve banyo mobilyaları ile ahşap yapı dekorasyonu ürünleri sunarak hizmet vermektedir.

Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.

Yapımek, Sinpaş Grubu tarafından asansörlerin, yürüyen merdivenlerin, yürüyen yolların, otomatik ve döner kapıların bakım, onarım ve kurulum hizmetlerini vermek üzere 2012 yılında kurulmuştur. Şirket işbu İzahname tarihi itibarıyla gayri faal durumdadır.

Hizmet ve Finans

İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.

İnterser Dış Ticaret 1984 yılında kurulmuş, 2013 yılında şirket paylarının tamamının satın alınması yoluyla Sinpaş Grubu'na dahil olmuştur. Şirket İstanbul Paşalimanı'nda 10.000 m^2 büyüklüğünde üzerinde tarihi bir un fabrikası ve müştemilatlarını bulunduran gayrimenkulü portföyünde bulundurmaktadır. İlgili tarihi yapının röleve ve restitüsyon projeleri anıtlar kurulu tarafından onaylanmıştır. Şirket ilgili gayrimenkulün restorasyon projelerini de onaylatıp yapı ruhsatlarını alarak ilgili yapının restore edilmesinin ardından da kiralamayı veya satmayı planlamaktadır.

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri 1996 yılında kurulmuş olup, "Acıbadem Kolejleri" markası ile özel okul yatırımları yapmakta ve bu özel okulları işletmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Çamlıca, Acıbadem, Gülağacı ve Sultantepe'de bulunan kampüslerinde toplam 71 derslik ve 1.834 öğrenci kapasitesiyle okul öncesi, ilkokul ve ilköğretim öğrencilerine hizmet vermektedir.

Arı Finansal Kiralama A.Ş.

Arı Leasing, Sinpaş Grubu tarafından 1997 yılında kurulmuştur. 2014 yılında bireysel tüketicilerin konut edinmelerini sağlamak için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan Konut Finansmanı Faaliyeti İzni almıştır. Şirket, almış olduğu izin ile Türkiye'de bir ilke imza atmış ve gayrimenkul sektörüne finansal kiralama hizmeti vererek sektöre yeni bir ürün sağlamıştır.

Mülk Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı A.Ş.

Sinpaş Grubu bünyesinde 2005 yılında kurulan Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş., ticari mülk yönetimi ve kiralama alanında faaliyet göstermektedir. Mülk Gayrimenkul Yatırım, 1.109.066 m^2 alana sahip toplamda 22 tesis ve 971 bağımsız bölümden oluşan ofis, sanayi-lojistik, konut, AVM ve perakende fonksiyonlu gayrimenkul portföyünün yönetimi ve proje geliştirme işlerini yürütmektedir.

Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.

Beyazkum, Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. tarafından gayrimenkul acente faaliyetlerinde bulunmak, gayrimenkulü ücret ve sözleşme temeline dayalı olarak satın alınak, satmak ve kiralanmasında aracılık etmek üzere 2019 yılında kurulmuştur. Şirket, Sinpaş Grup projelerinin satış ve pazarlamasını gerçekleştirmeyi amaçlamakta olup ilk olarak Kızılbük GYO'nun Muğla, Marmaris, İçmeler'de geliştirdiği Kızılbük Projesi'nin satış ve pazarlamasını gerçekleştirmektedir.

Sinpaş Grubu'nun Gayrimenkul, Hizmet ve Finans sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuş üç adet iştiraki daha bulunmaktadır. Bunlar Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş., Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'dir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla anılan iştirakler gayri faal durumdadır.

Enerji

GYY Elektrik Üretim A.Ş.

GYY Elektrik, Sinpaş Grubu tarafından 2007 yılında, elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletilmesi, kiralanması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitesinin müşterilere satışı amacıyla kurulmuştur. Şirket'in Hatay Belen'de kurulu 24 Mwe/24MWm. Kurulu gücündeki ÖZBEK RES projesinin yıllık elektrik üretim kapasitesi 85.000.000 Kwhdır.

Sinpaş Grubu'nun Enerji sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuş iki adet iştiraki daha bulunmaktadır. Bunlar Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti. ile Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.'dir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla anılan iştirakler gayri faal durumdadır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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:

31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Edinildiği Yıl	İnşaat Alanı (m²)	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Kızılbük Projesi	2021 Mart	262.987	Muğla Marmaris İçmeler	2.073.308.253	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-	İnşaat aşamasındadır.
Kızılbük Projesi	2021 Mart	262.987	Muğla Marmaris İçmeler	28.665.300	Stok	-	-	-	İnşaat aşamasındadır.

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

Proje kapsamında bulunan jeotermal kaynağın kullanımına yönelik olarak 25.09.2019 tarihli Muğla Valiliği'nce ÇED gerekli değildir yazısı alınmıştır. Proje yapım işleri ve inşaatın yürütüldüğü parsellere ilişkin ÇED süreci başlatılmıştır. Şirket yönetimi, raporların hazırlanmasını takiben Muğla Valiliği'nce ÇED gerekli değildir yazısı düzenlenmesini beklemektedir. Şirket'in maddi duran varlıklarını, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve stoklarının kullanımını etkileyecek çevre mevzuatının öngördüğü ilave bir yükümlülük bulunmamaktadır.

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

27.05.2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda Şirket gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmadığı belirtilmesine karşın ilgili gayrimenkullere ilişkin TAKPAS sorgularında (i) 1598 numaralı parsel üzerinde 27.09.2006 tarihli ve 6380 yevmiye numaralı ihtiyati tedbir kaydı, ve

YEŞİLBÜK GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bülbül Mah. Yenidoğan Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bülbül Mah. Yenidoğan Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Bülbül Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş-İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

2518 numaralı parsel üzerinde 12.03.2021 tarihli ve 3313 yevmiye numaralı Marmaris Belediyesi "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32.maddesi gereğince yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı" beyanı bulunduğu not edilmiştir. Şirket anılan beyanların kaldırılması için gerekli süreçleri tamamlamıştır.

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

Şirket'in Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller üzerinde geliştirilmekte olan Kızılbük Projesi'nin 5 Mayıs 2021 tarihli ve 2021/524 numaralı değerleme raporu Lotus Değerleme tarafından hazırlanmıştır. Şirket'in Kızılbük Projesi'nin 3. ve 4. etaplarının ruhsatlarının alınması akabinde Lotus Değerleme tarafından 27 Mayıs 2021 tarihli ve 2021/580 numaralı yeni rapor hazırlanmıştır.

Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Numarası	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Varlık Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Kızılbük Projesi	Mart 2021 (Kismi Bölünme)	5.530.000.000	27.05.2021 2021/580	Kısmen stok, kısmen yatırım amaçlı gayrimenkul	-	İnşaat aşamasındadır.
Kızılbük Projesi	Mart 2021 (Kismi Bölünme)	4.510.000.000	05.05.2021 2021/524*	Kısmen stok, kısmen yatırım amaçlı gayrimenkul	-	İnşaat aşamasındadır

*** 31.03.2021 tarihli finansal tabloda söz konusu değerleme raporu esas alınmıştır.**

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1.İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.03.2021
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	**66.661.788**	**66.142.263**
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.501.831	9.501.831
Diğer Alacaklar	56.597.224	56.597.224
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	56.597.224	56.597.224
Peşin Ödenmiş Giderler	43.208	43.208
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	43.208	43.208
Diğer Dönen Varlıklar	519.525	-
Duran Varlıklar	**2.101.973.553**	**2.099.107.535**
Stoklar	28.665.300	25.799.282
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.073.308.253	2.073.308.253
TOPLAM VARLIKLAR	**2.168.635.341**	**2.165.249.798**
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**3.223.298**	**76.822.514**
Ticari Borçlar	3.015.898	76.822.514
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar	3.015.898	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	76.822.514
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	207.400	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**77.006.052**	-
Diğer borçlar	183.538	-
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)	183.538	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)	-	-
Ertelenmiş Gelirler (UV)	-	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)	76.822.514	-
ÖZKAYNAKLAR	**2.088.405.991**	**2.088.427.284**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**2.088.405.991**	**2.088.427.284**
Ödenmiş Sermaye	240.000.000	240.000.000
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	1.857.496.784	

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GYO
KIZILDÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Ahmet Adnan Saygun Sokak Simpaş Gençlik Mah.
Blok No:1/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Vergi Dairesi/No: Beşiktaş V.D. 6601237288
Mersis No: 0660123728800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Balmumcu Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Simpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
İHALE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Bankalar Cad. Kuştepe İş Merkezi No:2 Kat:6 34394 Mecidiyeköy/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Türkiş Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(9.069.500)	1.857.496.784
Net Dönem Karı / (Zararı)	(21.293)	(9.069.500)
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.168.635.341**	**2.165.249.798**

Şirket 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olduğundan finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler yoktur.

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Özkaynaklar
Şirket Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme ile "Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort" isimli Kızılbük Projesinin geliştirildiği Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerle birlikte Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmiştir. Kısmi bölünme suretiyle devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olup, Sinpaş GYO ayrıca Kızılbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye koymuş ve böylece Kızılbük GYO 240.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Kızılbük Projesi'nde geliştirilmekte olan Devre mülk Üniteleri'nin satılması Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ve sosyal alanlar ise kiraya verilerek bunlardan kira geliri elde edilmesi planlanmaktadır. Bu itibarla şirket söz konusu yatırımın devre mülk ünitelerinin bir kısmını (satmak niyetinde olunan) mali tablolarda stoklar hesabında izlerken, kalan kısmını ise kira geliri elde etmek üzere geliştirilen bölümler ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak takip etmektedir.

Şirket'in mevcut durumda başka bir yatırımı bulunmamakta olup mali tablolardaki stok ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı söz konusu Proje'ye aittir.

İlgili muhasebe standartları uyarınca mali tablolarda stoklar alış maliyeti (28.665.300 TL) ile ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ise gerçeğe uygun değeri (2.073.308.253 TL) ile raporlanmaktadır. Şirket'in ana ortaklığı olan Sinpaş GYO'nun SPK tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, "Önceki Değerler Yöntemi" Şirket'in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemlerin etkisi özkaynaklarda "Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri" adı altında muhasebeleştirilmiştir. Bu tutar 1.857.496.784 TL'dir.

Şirket'in geçmiş yıl kar ve zararlarında yer alan (9.069.500 TL) zarar bölünme bilançosuna konu edilen döviz bakiyeli hesapların 31.12.2020 tarihli kur değerlemelerinin etkisi sebebi ile açılıştan gelmektedir.

Ertelenmiş Gelirler (İlişkili Taraflardan)

Kızılbük Projesi'nde yer alan Devre mülklerin ön satışlarına başlanmış olup, Şirket bu satışlardan yapmış olduğu avans niteliğindeki tahsilatları (76.822.514 TL) "Ertelenmiş Gelirler" olarak sınıflamaktadır.

Diğer Alacaklar (İlişkili Taraflardan)

Devre mülk ön satışları kısmi bölünme öncesinde proje henüz Sinpaş GYO'nun mülkiyetinde iken başlamış olup, bu süreçte avans tahsilatlarını Sinpaş GYO yapmıştır. Proje'nin mülkiyetinin Kızılbük GYO'ya geçmesi ile birlikte söz konusu avanslar ve ilgili müşteri sözleşmelerinin de Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmesi gerekmektedir. 31.03.2021 tarihi itibarıyla alınan avansların bir kısmının devri henüz gerçekleşmediğinden Kızılbük GYO'nun Sinpaş GYO'dan 56.597.224 TL tutarında alacağı bulunmakta olup, Şirket 14.06.2021 tarihinde bu alacağın tahsilatını gerçekleştirmiş olup, Şirket'in 25.06.2021 tarihi itibarıyla İlişkili Taraflardan Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin 9.501.831 TL'lik kısmı 31.03.2021 tarihinde Sinpaş GYO tarafından ödenen sermaye tutarından oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklarının tamamı (519.525 TL) devreden katma değer vergisinden (KDV) oluşmaktadır.

Stoklar

Şirket'in stokları (28.665.300 TL) satış amaçlı elde tutulması planlanan devremülklerin %70'inden oluşmaktadır. Stoklar maliyet değerleri ile finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (2.073.308.253 TL) otel, avm, spa, aquapark ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin Lotus Değerleme firmasının 05 Mayıs 2021 tarihli 2021/524 numaralı 4.510.000.000 TL tutarlı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır.

Ticari Borçlar

Şirket'in ticari borçları (3.015.898 TL), ilişkili olmayan taraflara proje kapsamında ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri (207.400 TL) ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli diğer borçları (183.538 TL) taşeronlara düzenlenen hakkedişler kapsamında sözleşme gereği alınan teminatlardan oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30 Mart – 31 Mart 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	
Hasılat	-
Satışların Maliyeti (-)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(21.293)
Genel Yönetim Giderleri (-)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALIYET KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Finansal Gelirler	-
Finansal Giderler (-)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)	**(21.293)**
Pay Başına Kazanç	
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	(,0000887)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**(21.293)**

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle ara dönem sonu olan 31.03.2021 tarihine kadar geçen bir günlük sürede kuruluş giderleri ve pazarlama giderleri dışında gelir tablosuna yansıyan bir tutar olmamıştır.

Şirket 28.06.2021 tarihi itibarıyla 5.916 adet Devre mülkün satışını gerçekleştirmiş olup, bu satışlara ilişkin 500.088.282 TL alıcılarla sözleşmeler yapılmıştır. Yapılan satışlardan 125.137.264 TL tahsilat elde edilmiştir.

Kuruluş giderleri, Noter Gider kalemlerinden oluşmaktadır.

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

Şirket'in kuruluş tarihi 30.03.2021 olup, 31.03.2021 tarihi itibarıyla satış hasılatı elde etmemiştir.

10.2.3. İhraççının, İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:
Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.03.2021 Tarihli Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**3.223.298**
Garantisiz/Teminatsız	3.223.298
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**77.006.052**
Garantisiz/Teminatsız	77.006.052
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**80.229.350**
Özkaynaklar	**2.088.405.991**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	240.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	1.848.427.284
Toplam Kaynaklar	**2.168.656.634**

Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	9.501.831
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	9.501.831
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-9.501.831
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-9.501.831

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in 31.03.2021 itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Fon Kaynakları (TL)	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli borçlanmalar	0
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	0
Ticari borçlar	3.015.898
Diğer borçlar	0
Ertelenmiş gelirler	0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	207.400
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	0
Kısa Vadeli Fon Kaynağı Toplamı	**3.223.298**

Uzun Vadeli Fon Kaynakları (TL) Konsolide	**Tutar (TL)**
Uzun vadeli borçlanmalar	0
Diğer Borçlar	183.538
Ertelenmiş Gelirler (UV)	76.822.514
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	0
Uzun Vadeli Fon Kaynaynağı Toplamı	**77.006.052**

Toplam Yükümlülükler	**80.229.350**

Öz Kaynaklar	**Tutar (TL)**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	2.088.405.991
Net Dönem Karı (Zararı)	21.293
Öz Kaynaklar Toplamı	**2.088.405.991**

Toplam Kaynaklar	**2.168.635.341**

Kısa Vadeli Yükümlülükler/Pasif	%0,15
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Pasif	%3,55
Özkaynak/Pasif	%96,30
Net Dönem Karı/Pasif	%0,00

Şirket'in fon kaynaklarının içinde en büyük kalemi 76.822.514 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler oluşturmaktadır. Bu tutar Kızılbük Projesi'nde Satış Vaadi Sözleşmeleri kapsamında alıcılardan nakit tahsil edilmiş avans ödemelerinden oluşmaktadır. Söz konusu avans ödemelerinin satışa konu Devre mülklerin alıcılara teslimi ile kapanması beklenmekte olup Şirket bünyesinden bir nakit çıkışına sebep olması beklenmemektedir.

11.2 Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Nakit Akış Tablosu (30.03.2021 - 31.03.2021) **TL**

Dönem Kar Zararı	(21.293)
Nakit olmayan kalemler için dönem kâr zararı düzeltmeleri	-
İşletme faaliyetlerinden sağlanan/(kullanılan) nakit	21.293
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit girişleri (A)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit çıkışları (B)	-
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit girişleri (C)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)	-
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri (D)	9.501.831
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	9.501.831

- Şirket 30.03.2021- 31.03.2021 döneminde (21.293) TL dönem zararı elde etmiştir.
- Dönem zararına etki etmekle birlikte nakit akışına neden olmayan kalemler için yapılan düzeltme tutarı ise bulunmamaktadır.
- Şirket'in işletme faaliyetlerinden sağladığı net nakit akışı 21.293 TL olmuştur.

Yatırım faaliyetlerinden nakit girişi olmamıştır.

11.3 Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:
Kızılbük GYO nakit akışını projeden elde ettiği gelirler ile sağlamaktadır. Önümüzdeki süreçte borçlanma ihtiyacı bulunacağı öngörülmemektedir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:
Şirket'in kendi değerlendirmesine göre, Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Şirket, 30 Mart 2021 tarihi itibarıyla kurulmuş olup 31.03.2021 UFRS bağımsız denetim raporuna göre net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

(TL)	31.03.2021
Dönen Varlıklar	66.661.788
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	3.223.298
Net İşletme Sermayesi	**63.438.490**

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:
Kızılbük Projesi'nin inşaatı devam etmekte olup, bunun için gereken finansmanın proje kapsamında yer alan Devre mülklerin ön satışlarından elde edilecek gelirlerle fonlanması planlanmaktadır. Şirket'in karara bağlanmış başka bir yatırımı veya önemli maddi duran varlık edinme planı bulunmamaktadır.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket, halihazırda Kızılbük Projesi'nde yer alan Devre mülklerin ön satışlarını sürdürmektedir. Satışların başladığı tarihten bugüne talebe ve üretim maliyetlerine (2021 yılı itibarıyla stoklara aylık olarak ÜFE maliyeti yansıtılmaktadır)bağlı olarak Devre mülk satış fiyatlarında toplamda yaklaşık %65 fiyat artışı yapabilmiştir. Şirket'in fiyat ve ödeme konusunda gösterdiği sıkı ve tutarlı politika tüketici tarafından güvenilir ve sürdürülebilir kabul edilmekte, bu çerçevede tüketicilerin çeşitli dönemlerde yatırım yapma motivasyonuna olumlu etki etmektedir. Tüketicinin artan ve devam eden talebi Şirket'in fiyat ve ödeme konusundaki istikrarını teşvik etmektedir.

Diğer yandan son dönemde emtia fiyatlarında, enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan gelişmeler inşaat, turizm ve bu sektörlere bağlı hizmet ve diğer üretim maliyetlerini ciddi ölçüde artırmış ve gözlenen trend fiyatların ve maliyetlerin artacağı yöndedir. Şirket, artan maliyetleri, kontrollü üretim maliyet yönetimi ve yukarıda bahsedilen sıkı fiyatlama politikasıyla dengeli bir şekilde takip etme ve karlılığı koruma güdüsüyle hareket etmektedir. Ayrıca inşaat ve turizm sektöründe devam eden şekilde fiyatların ve maliyetlerin artması, tüketiciyi sınırlı miktarda arz edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapma yönünde motive etmektedir. Bu bağlamda ulaşılabilir ve kolay ödenebilir fiyat politikasıyla Kızılbük Projesi tüketiciler için portföylerine koyabilecekleri önemli bir yatırım enstrümanı olmanın yanı sıra ekonomik ve sürdürülebilir tatil için de önemli bir alternatif olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtildiği üzere, artan maliyetler nedeniyle gayrimenkul sektöründe ürün geliştirme ve buna bağlı olarak ürün arzı önemli ölçüde azalmaktadır. Buna karşın hitap edilen -ekonomik çerçevede geniş skalada yer alan- tüketici grubunun (orta ve üstü gelire sahip) gayrimenkul ve tatil ihtiyacını karşılama yönündeki talepleri her geçen gün artmaktadır. Dolayısıyla arzın sınırlı olması ve talebin artması, gayrimenkul sektörünün bütünü açısından satış ve kira bedellerini artırmak için önemli neden olarak öne çıkmaktadır. Orta vadede ekonomik seyrin bu yönde ilerleyeceğine dair kuvvetli göstergeler söz konusudur. Ekonomik eğilimlerin bu yönde ilerlemesi, proje ve Şirket açısından talep görme, fiyat istikrarını koruma ve artırma yönünde oldukça cazip bir iklim yaratmaktadır.

2020 yılı itibarıyla sosyal ve ekonomik yaşam için önemli bir kriter ve gösterge haline gelen Covid-19, 2021 yılının son çeyreği itibarıyla özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, artan aşılama kabiliyeti, kontrollü sosyal yaşam yönetimi vb. nedenlere bağlı olarak seyrini azaltmaktadır. 2021 yılının ikinci çeyreğinin ortasından itibaren yoğunlaştırılmış kontrollü sosyal yaşam politikası salgının yayılma hızını azaltmış buna bağlı olarak hem dış hem de iç turizm için diğer turizm destinasyonlarına oranla önemli bir fırsat yaratmıştır. Bu eğilimin artan aşılama kabiliyeti ile birlikte ivme kazanacağı ve özellikle 2022 yılından itibaren salgın öncesi rekor seviyelere ulaşacağı ön görülmektedir.

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

KIZIL BÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mah. Süleyman Seba Cad. Akmerkez B Blok Kat:36 No:1 Beşiktaş İSTANBUL Mersis No: 0560123728800001
ÖYO
İNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:38 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0771030543200013
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Saadetdere Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İ.Ş. Genel Müd. Gonca Sok. No: 22 (İş Bank Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 798 010 4591

İşbu İzahnamenin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

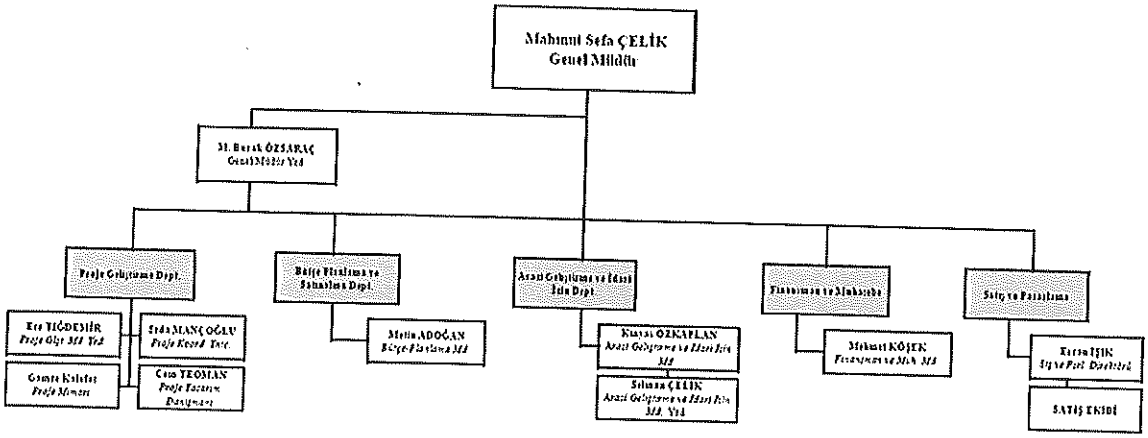
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı Üye)	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili (İcracı Olmayan Üye)	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel	Görevi Yoktur	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpas Genel Müdürlük Blok No:36/1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAS
HALKYATIRIM
SİNPAS MAYFA MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710 ...
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
	Olmayan Üye)	Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul				
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan Üye)	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan Üye)	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur
Mahmutsefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür (İcracı Üye)	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	Yoktur	Yoktur

T.C. ... 1923 ... BIYASASI ... 3 2 ...

GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Sinpaş Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/1 Kağıthane/İSTANBUL
Vergi Dairesi/No: Beşiktaş V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:3 Ümraniye/İSTANBUL

SİNPAŞ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

105

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Yıldız Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 398 010 4594

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mahmutsefa Çelik	Genel Müdür	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Genel Müdür	Yoktur	Yoktur
Burak Özsaraç	Genel Müdür Yrd.	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Genel Müdür Yrd.	Yoktur	Yoktur
Kinyas Özkaplan	Arazi Geliştirme ve İdari İzin Md.	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Arazi Geliştirme ve İdari İzin Md.	Yoktur	Yoktur
Ercan Işık	Satış ve Pzr. Direktörü	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Satış ve Pzr. Direktörü	Yoktur	Yoktur
Mehmet Köşek	Mali İşler Md.	Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul	Mali İşler Md.	Yoktur	Yoktur

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:Şirket'in Sinpaş GYO iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünmesi SPK'nın 24.03.2021 tarih ve E-12233903-340.05.05-3949 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve E-50035491-432.01-00062687107 sayılı izni ile onaylanmıştır. İlgili hususlar usulüne uygun şekilde TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nca 30.03.2021 tarihinde tescil edilmiş ve bu tescil Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 30.03.2021 tarihli ve 10298 sayılı nüshasında yayımlanarak ilan edilmiştir.

İhraççı'nın kurucusu Sinpaş GYO, 2006 yılında, sektördeki çok yönlü deneyim ve faaliyetlerini uzmanlaşmış şirketler tarafından yönetilmesini sağlamak amacı doğrultusunda, bünyesinde bulunan konut projelerinden oluşan portföyünü kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Sinpaş İnşaat A.Ş.'ye devretmiştir. Sinpaş İnşaat A.Ş.'nin 2007 yılında GYO dönüşümü tamamlanmış ve Sinpaş GYO'nun halka arzı 2007 yılında gerçekleştirilmiştir.

Ortaklığın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Ticaret Sicili Numarası	Vergi Numarası	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Sinpaş Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü – 609806-0	7710305432	240.000.000	100
TOPLAM			**240.000.000**	**100**

15.2.4. 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:

Kızılbük GYO yönetim kurulu üyelerinden Ahmet Çelik ile Mahmutsefa Çelik kardeştir. Her iki yönetim kurulu üyesi Avni Çelik'in kuzenidir. Yönetim kurulu üyesi Fatih Kıvanç ise Avni Çelik'in damadıdır.

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

Avni Çelik – Yönetim Kurulu Başkanı

1950 yılında Çorum'da doğmuştur. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiştir. 1974 yılında Sinpaş Grubu'nun temeli olan Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'ni kurmuştur. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi, hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yapmıştır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet üyesidir.

Ahmet Çelik – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir. Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

Fatih Kıvanç – Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Adana'da doğan Fatih Kıvanç, Marmara Üniversitesi İİBF'den mezun olmuştur. Daha sonra Kuzey Carolina Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 1997 yılından itibaren Kıvanç Tekstil'de pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapan Fatih Kıvanç, 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 056012372880001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:34349 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Fırlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Darende Eğitim ve Kültür Vakıflarında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İş adamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde de üyelikleri bulunan Fatih Kıvanç, Sinpaş Grup Şirketleri'nde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Bekir Uzun – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1951 yılında Çorum'da doğmuştur. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun olmuştur. 1975'ten 1981'e kadar İstanbul'da serbest avukatlık yapmıştır. 1982 yılında Türkiye Toprak, Seramik, Çimento ve Cam Sanayi İşverenleri Sendikasında müşavir avukat olarak çalışmaya başlamıştır. 1983 yılından 2016 yılına kadar aynı kuruluşta Genel Sekreter olarak görev yapmıştır. Halen serbest müşavir olarak çalışmaya devam etmektedir.

Osman Nuri İnceöz – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1961 yılında Tokat Zile'de doğmuştur. İlk ve orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askeri Lisesinde tamamlamıştır. 1986 yılında Gülhane Askeri Tıp Fakültesi'nden (GATA) mezun olmuş, iç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi almıştır. Türk Silahlı Kuvvetleri'nde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli olmuştur. 2006 yılından beri İstanbul'da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır.

Mahmutsefa Çelik – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1975 yılında Ankara'da doğan Mahmutsefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, Genel Müdür, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur / bulunmaktadır. Mahmutsefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibarıyla Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyesi ve Şubat 2021 yılı itibarıyla de Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Burak Özsaraç – Genel Müdür Yardımcısı

1975 yılında İstanbul'da doğan Burak Özsaraç, 1998 yılında İTÜ İnşaat Fakültesinden mezun olmuştur. 1999-2004 yılları arasında Tek-Art İnşaat A.Ş.'de Mili Savunma Bakanlığı, TOKİ ve Nato taahhüt projelerinde gerek şantiye üretim gerek merkez ofis Bütçe ve Planlama Departmanlarında çalışmıştır. 2004 yılında Şinpaş Grup'ta göreve başlamıştır. 2004-2007 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Proje Planlama Müdürlüğündeki görevinin ardından, 2007-2008 yılları arasında Sinpaş GYO Planlama Müdürlüğü görevinde bulunmuştur. Ardından grup bünyesinde bulunan Optimum Proje Danışmanlık'ta 2009 - 2014 Genel Md. Yrd. Ve sonrasında Oswe Real Estate GmbH'de 2014-2018 yılları arasında Genel Müdür olarak görev yapmıştır. Kızılbük GYO'nun kuruluşu ardından Kızılbük GYO'da Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

15.4. 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

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:30/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:1
Ümitkumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:1 Ünalmiye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Çınarlık Prestij Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 3980010 4594

denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Görevi	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmediği
Avni Çelik	YK Başkanı	Sinpaş Holding A.Ş	%89,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Sinpaş GYO A.Ş.	%52,61	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	%83,69	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Seranit Granit Seramik A.Ş.	%22,59	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Servet GYO A.Ş.	%53,94	Ediyor
Avni Çelik	-	Yapımek Yapı Mekanik ve End.A.Ş.	%59,50	Ediyor
Avni Çelik	YK Üyesi	Mikron-s Mikronize Min.End.ve Tic.A.Ş	%2,03	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	GYY Elektrik Üretim A.Ş.	%99,84	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Batı Ege Gayrimenkul Gel. ve Yat.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	İnterser Dış Ticaret Servis ve Tur.İşl.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Beyazkum Satış Pazarlama İşl.Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkanı	Prodek Mekan Tas.Dek.San.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Üyesi	Doğu İstanbul Gay.Yat.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Avni Çelik	YK Başkan Yardımcısı	Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	%0,00	Etmiyor
Avni Çelik	Müdür	Paşabahçe Denizcilik Tur.ve Tic.Ltd.Şti.	%0,00	Etmiyor
Avni Çelik	YK Başkan Yardımcısı	C Tech Bilişim Tek.San.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Etmiyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Sinpaş Holding A.Ş.	%10,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Başkan Yardımcısı	Sinpaş GYO A.Ş.	%4,55	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	%5,86	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Seranit Granit Seramik A.Ş.	%1,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Başkan Yardımcısı	Servet GYO A.Ş.		Ediyor

SİNPAŞ GYO
KIZILBEY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Emirhoca Sok. Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Merkezi Kayıt Sistemi No: 0560123726800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
sinpas@hs01.kep.tr Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36/1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Saray Mevkii Vadi Caddesi No:10 Ümraniye / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
İş Kuleleri Prestij Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 3980010404

Ahmet Çelik	YK Başkanı	Yapımek Yapı Mekanik ve End.A.Ş.	%40,50	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Mikron-s Mikronize Min.End.ve Tic.A.Ş	%0,05	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Başkanı	Arı Finansal Kiralama A.Ş	%91,66	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	GYY Elektrik Üretim A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	Müdür	Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	Müdür	Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Başkan Yardımcısı	Batı Ege Gayrimenkul Gel. ve Yat.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	İnterser Dış Ticaret Servis ve Tur.İşl.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Beyazkum Satış Pazarlama İşl.Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Güney Marmaris Otel Yön. ve Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Prodek Mekan Tas.Dek.San.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Doğu İstanbul Gay.Yat.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	YK Üyesi	Lalacık Saruhan Mad.ve Tar.İşl.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Ahmet Çelik	Müdür	Optimum Proje Dan.İnş.ve Taah.Ltd.Şti.	%0,00	Etmiyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Sinpaş GYO A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Batı Ege Gayrimenkul Gel. ve Yat.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Beyazkum Satış Pazarlama İşl.Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Güney Marmaris Otel Yön. ve Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Doğu İstanbul Gay.Yat.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Mahmutsefa Çelik	YK Üyesi	Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	%0,00	Etmiyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Sinpaş Holding A.Ş.		Ediyor

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Makallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Mü
Bina No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5661237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200012

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş/İST.
V.D. 3[illegible]

Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%10,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Servet GYO A.Ş.	%1,05	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Başkanı	Mikron-s Mikronize Min.End.ve Tic.A.Ş	%21,19	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	%1,10	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%0,27	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Sinpaş GYO A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Seranit Granit Seramik A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	GYY Elektrik Üretim A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	İnterser Dış Ticaret Servis ve Tur.İşl.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Prodek Mekan Tas.Dek.San.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Doğu İstanbul Gay.Yat.ve Tic.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Lalacık Saruhan Mad.ve Tar.İşl.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Başkanı Tasfiye Memuru	Tasfiye Halinde İstanbul Gel.Eğ.Hiz.A.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	YK Üyesi	Her İnsan Değerlidir İstihdan Hiz.a.Ş.	%0,00	Ediyor
Fatih Kıvanç	-	İhsan Peyzaj Tarım Ticaret Ltd.Şti.	%23,99	Ediyor
Bekir Uzun	YK Üyesi	Sinpaş GYO A.Ş.	%0,00	Ediyor
Osman Nuri İnceöz	YK Üyesi	Sinpaş GYO A.Ş.	%0,00	Ediyor
Osman Nuri İnceöz	Müdür	İnceöz Sağlık Hizmetleri San.Tic.Ltd.Şti.	%100,00	Ediyor

15.5. 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.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Mü.
Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kozyatağı Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Salıpazarı 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

İHALİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Ev...) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
...V.D. ...

15.6. 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:

Yoktur.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. 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.

15.9.1. 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.

15.9.2. 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.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. 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:

Şirket'in kuruluş tarihi 30.03.2021 olup henüz ilk yıllık hesap dönemi sona ermemiştir.

16.2. 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:

Şirket'in kuruluş tarihi 30.03.2021 olup henüz ilk yıllık hesap dönemi sona ermemiştir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

KIZILIRMAK GYO
KIZILIRMAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Bloku No:1 İç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş/İST.
V.D. 358 019 4584

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 2 yıl 10 ay
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl / 2 yıl 10 ay
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 yıl 10 ay
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 yıl 10 ay
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 yıl 10 ay
Mahmutsefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 Yıl / 2 yıl 10 ay
Burak Özsaraç	Genel Müdür Yardımcısı	3 Yıl / 2 yıl 10 ay

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla 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:

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket ve/veya Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi yukarıda temin edilmektedir. Şirket yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu icracı olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 03.04.2021 tarihli ve 2021/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir. İlgili yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket tarafından; Denetimden Sorumlu Komite'nin Bekir Uzun ve Osman Nuri İnceöz'den oluşmasına ve Denetimden Sorumlu Komite başkanlığının Bekir Uzun tarafından yürütülmesine, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Bekir Uzun ve Osman Nuri İnceöz'den oluşmasına ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığının Bekir Uzun tarafından yürütülmesine, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin Bekir Uzun ve Osman Nuri İnceöz'den oluşmasına ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığının Bekir Uzun tarafından yürütülmesine karar verilmiştir. .

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite, kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak yönetim kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman yönetim kuruluna aittir. Denetimden sorumlu komite, en az iki üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkında bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

GYO
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeniduğan Sk. No: 33
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
TÜRKİYE KALKINMA YATIRIM BANKASI A.Ş.
Süreyya Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz No:10 Ümraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Eşrefik Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Denetimden Sorumlu Komite aşağıdaki görev ve sorumlulukları yerine getirir:

- Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber mali tabloları önemli ölçüde etkileyebilecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
- Kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.
- İç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sistematiğin etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- İç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- Düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, yönetim kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

7. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir, gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu başkanı veya genel müdür komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, içlerde görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komitede yer verilebilir.

YZ YZ GYO
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yeşildoğan Sok. No: 22
Büyük Mükellefler V.D. 7710305436 Bağcılar/İstanbul 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş/İST.
V.D. 998 010 4504

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az altı kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi aşağıdaki görev ve sorumlulukları yerine getirir:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- Şirket'in karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatları belirler, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlar ve bunları zamanında yönetim kuruluna raporlar,
- Risk yönetimi stratejilerini esas alarak, yönetim kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar,
- Risk izleme fonksiyonunun etkin bir şekilde yerine getirilmesini sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder,
- Şirket'in SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir ve raporlar,
- Şirket'in hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların kurumsal risk yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturur,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre eder ve etkinliğini takip eder,
- Şirket'in risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçer ve karar mekanizmalarında kullanılması için yönetim kuruluna raporlar,
- Yönetim kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi, kurumsal yönetim ilkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek, kurumsal yönetim ilkelerini de dikkate alarak yönetim kurulu üyelerinin sayısı ve seçimine; yönetim kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda yönetim kuruluna gündem oluşturmak, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,

T.C. SERMAYE PİYASASI ÜNİVERSİTESİ 1923
İSTANBUL GYO
İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALK YATIRIM
TÜRKİYE KALKINMA YATIRIM BANKASI
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Sok. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak, yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp kurumsal yönetim ilkelerine uyum beyanı ile yönetim kurulunun onayına sunmak amacıyla yönetim kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak yönetim kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman yönetim kuruluna aittir.

Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Kurumsal yönetim komitesi, en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu başkanı ve genel müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Kurumsal yönetim komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta komite başkanının daveti üzerine toplanır. Komite, toplantılarında en az yılda bir kez Şirket'in risk yönetim sistemlerini gözden geçirir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdaki görev ve sorumlulukları yerine getirir:

- Kurumsal yönetim ilkelerinin öneminin ve faydalarının Şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirket'te verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında yönetim kuruluna önerilerde bulunur.
- Yönetim kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirket'in ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri yönetim kuruluna sunar.
- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.
- Yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.
- Kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Kamuya yapılacak açıklamaların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.
- İç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaştırılmasını sağlar.

GYO
HALKYATIRIM
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- İç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (etik kurallar), Şirket yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- İç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.
- Yönetim Kuruluna ve üst yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.
- Ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izler ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlar.

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

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 18. Maddesine göre; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

Ortaklık sermaye piyasası mevzuatına aykırı olmamak ve uyması gereken diğer mevzuata uygun olmak kaydıyla ticari sır niteliğinde veya henüz kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere, Şirket ile ilgili tüm önemli bilgileri zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir düşük maliyetle kolay erişilebilir bir şekilde kamuya duyurulması konusunda tüm hassasiyeti gösterecektir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen ilkelere tam olarak uyulmaması durumunda bunun gerekçesi ve sonuçları sermaye piyasası mevzuatı gereği her yıl hazırlanacak Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ile kamuoyuna açıklanacaktır.

Ücret Politikası

Şirket'in 5 Nisan 2021 tarih ve 2021/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen ücret politikasının amacı, ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ve Şirket'in hedefleri ile uyumlu olarak yürütülmesini sağlamaktır.

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 5601237788
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22

Yönetim kurulu üyelerinin huzur hakkı ve ücretleri genel kurulca tespit olunur. Yönetim kurulu huzur hakkı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak belirlenir. Şirket üst düzey yöneticilerine rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme yapar. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilir ve ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilir. Ücret artışlarında üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınır.

Bilgilendirme Politikası

Şirket'in 5 Nisan 2021 tarih ve 2021/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıdaki gibidir:

- KAP'a iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak KAP'a iletilen mali tablo ve dipnotlar, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporları,
- Kurumsal web sitesi,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- Yatırımcı toplantıları,
- Sermaye Piyasası Düzenlemeleri uyarınca düzenlenmesi gereken İzahname, sirküler, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Türkiye Ticaret Sicil gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular.

Özel durum açıklamaları, Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından hazırlanır ve yönetim kurulunca imza yetkisi verilmiş kişiler tarafından imzalanarak, belirlenen süreler dahilinde KAP'a bildirilir. Sermaye piyasası katılımcıları tarafından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından iletilen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, talep edilen bölümün sorumluluk alanı ile ilgili olması halinde, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek ilgili bölüm tarafından cevaplanır. Yazılı ve görsel medyaya ve Reuters, Bloomberg, Foreks vb. veri dağıtım kanallarına yapılan basın açıklamaları, sadece Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür tarafından yazılı veya sözlü olarak yapılır.

Mali tablolar ve dipnotlar sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanır. Mali tablolar ve dipnotları kamuya açıklanmadan önce Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde Denetim Komitesi'nden alınan uygunluk görüşüyle Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilir ve ilanına karar verilir. Mali tablolar, dipnotları ve varsa bağımsız denetim raporları KAP'a iletilerek kamuya açıklanır ve ayrıca Şirket'in internet sitesinde de yayımlanır.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirket'in 5 Nisan 2021 tarih ve 2021/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen kâr dağıtımının belirlenmesinde, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri,

T.C. Gümüşhane 335 Cumhuriyet 1923 Piyasası
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:1 Ümraniye/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
GYO A.Ş. İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Saray Plaza, Barbaros Mah. Yenidoğan Sk. No:35 Balmumcu Mah. No:49 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
KIZILBÜK YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mah. Nilüfer Yenidoğan Sokak Shipak Genel Müdürlük Binası Kat:2/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL Beşiktaş V.D. 5601237288 Mersis No: 0560123728800001

yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kâr dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, Genel Kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan 'dağıtılabilir dönem kârı'nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirket, prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Bağış Politikası

Şirket'in 5 Nisan 2021 tarih ve 2021/5 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen bağış politikası çerçevesinde Şirket, kamuya yararlı vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında genel kurulun onayına sunar ve üst sınır genel kurul tarafından belirlenir.

Sona eren hesap döneminin sonuçlarını görüşmek üzere toplanan olağan genel kurullarda sona eren hesap döneminde gerçekleşen bağış ve yardımlarla ilgili olarak genel kurula bilgi verilir.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir. Yatırımcı İlişkileri Biriminin başlıca faaliyetlerinin aşağıdaki gibi olması planlanmaktadır:

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Genel kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun yapılmasını sağlamak,

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 30 Daraniye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Eğitim Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4504
GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0560123728800001
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla görüşmeler gerçekleştirmek.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in 30.03.2021 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle söz konusu tarih veya ara dönem sonu olan 31.03.2021 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 12'dir. Çalışanların tamamı merkez ofiste çalışmaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. 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 veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 17.05.2021 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup aşağıdaki gibidir:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	(TL)	(%)
Sinpaş GYO	A	1.000.000	0,42
Sinpaş GYO	B	239.000.000	99,58
Toplam		240.000.000	100,00

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	(TL)	(%)
Avni Çelik	A	597.834	0,25
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	A	113.170	0,05
Diğer (Halka Açık)	A	288.996	0,12
Avni Çelik	B	142.882.213	59,53
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	27.047.645	11,27
Diğer (Halka Açık)	B	69.070.142	28,78
Toplam		240.000.000	100,00

19.2. 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:

Sinpaş GYO, 1.000.000 adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Seçimi" başlıklı 16. Maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı genel kurul tarafından A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. Maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz ve halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Sinpaş GYO (Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı)	1	1.000,000	0,42
	Hamiline	Sinpaş GYO (İmtiyaz bulunmamaktadır)	1	239.000.000	99,58
		Toplam		240.000.000	100,00

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının 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:

T.C. SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI 1923 SİVAS
SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlük Binası No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL Beşiktaş V.D. 5601237288 Mersis No: 0560123728600001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Sarıyer/İstanbul (Adnan Kahveci Bulvarı) No:10 Üniversiteye İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Eski Adı: Kat: 1 Beşiktaş/İST. ... Vergi Dairesi V.D. ... 4 010 45 64

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Sinpaş GYO'dur. Sinpaş GYO'nun yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 16'ncı maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 17'nci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 18'inci maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.
- 18'inci maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

Yoktur.

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

Kızılbük GYO'nun gerçek kişi ortağı bulunmamaktadır.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Kızılbük Projesi'nde yer alan Devre mülklerin ön satışlarına başlanmış olup, 31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in bu satışlardan yapmış olduğu avans niteliğindeki tahsilatları 76.822.514 TL'dir.

Devre mülk ön satışları kısmi bölünme öncesinde Proje henüz Sinpaş GYO'nun mülkiyetinde iken başlamış olup, bu süreçte avans tahsilatlarını Sinpaş GYO yapmıştır. 31.03.2021 tarihi itibarıyla alınan avansların bir kısmının devri henüz gerçekleşmediğinden, 31.03.2021 tarihi itibarıyla Kızılbük GYO'nun Sinpaş GYO'dan 56.597.224 TL tutarında alacağı bulunmaktadır. Şirket 14.06.2021 tarihinde İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar kaleminde yer alan 56.597.224 TL' nin tahsili gerçekleştirmiş olup, Şirket'in 25.06.2021 tarihi itibarıyla İlişkili Taraflardan Diğer Alacakları bulunmamaktadır. Söz konusu husus *28.06.2021 tarih ve SMMM-202103* sayılı Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Raporu ile tevsik edilmiştir.

T.C. SERMAYE PİYASASI 1923
KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:30/1 Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükmükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE KALKINMA YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22

Şirket, ilişkili taraflarla yapılmış sözleşme ve işlemlerin piyasa şartlarına göre müzakere edildiği ve piyasa koşullarına uygun olduğu kanaatindedir.

İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar

	Alacaklar
	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari Olmayan**
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	56.597.224*
Şahıs Ortaklar	-
Toplam	**56.597.224**

* Şirket 14.06.2021 tarihinde İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar kaleminde yer alan 56.597.224 TL' nin tahsili gerçekleştirmiş olup, Şirket'in 25.06.2021 tarihi itibarıyla İlişkili Taraflardan Diğer Alacakları bulunmamaktadır. Söz konusu husus *28.06.2021 tarih ve* SMMM-202103 sayılı Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Raporu ile tevsik edilmiştir.

İlişkili taraflara ticari borçlar

	Borçlar
	Uzun Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	**Ticari**
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	76.822.514
Şahıs Ortaklar	-
Toplam	**76.822.514**

Diğer İlişkili Taraf İşlemleri

Dönem içerisinde Şirket ile ilişkili taraflar arasında alım satım işlemi bulunmamaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in Sinpaş Yapı ile arasında merkez ofise ilişkin kira sözleşmesi bulunmaktadır. Şirket ile Sinpaş Holding A.Ş arasında muhasebe, hukuk, insan kaynakları, bilgi işlem gibi idari konularda hizmet alınmasına ilişkin sözleşme bulunmaktadır. Ek olarak, İzahname tarihinden sonra Şirket'in ilişkili tarafları olarak değerlendirilen Beyazkum ve Arı Finansal ile ticari ilişkide (özellikle Devre Mülk alım ve satımı) bulunması söz konusudur. Ticari ilişkilere ilişkin detaylar yukarıda 7.1.4 bölüm ve aşağıda 22. Bölüm altında açıklanmaktadır.

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

Şirket'in kuruluş tarihi 30.03.2021 olup, 31.03.2021 tarihi itibarıyla satış hasılatı elde etmemiştir.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL'dir

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

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Bu bölünme ile "Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi" isimli Kızılbük Projesinin geliştirildiği Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan 1598 ve 2518 numaralı parseller ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerle birlikte Sinpaş GYO tarafından Kızılbük GYO'ya devredilmiştir. Sinpaş GYO, kısmi bölünme suretiyle devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL tutarında ayni sermaye, 9.501.830,68 TL tutarında nakdi sermaye taahhüt etmiş, Kızılbük GYO 240.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur. İşbu İzahname tarihi itibarıyla taahhüt edilen sermayenin tamamı ödenmiştir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.6. Varantlı 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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

SINPAŞ GYO — SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yeniodalan Sk. No:36 Beşiktaş 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükelleller V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22

Şirket Esas Sözleşmesi'nin tam metnine sinpaskizilbuk.com adresinden ulaşılması mümkün olup, bir örneğine ekte yer verilmektedir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca, yönetim kuruluna seçilen Avni Çelik, Ahmet Çelik, Fatih Kıvanç ve Mahmutsefa Çelik'in herhangi ikisi şirket unvanı veya şirket kaşesi altında atacağı müşterek imzaları ile Şirket'i temsil ve ilzama yetkilidir. Şirket, temsil ve ilzama ilişkin iç yönerge oluşturulmasına ilişkin çalışmalara devam etmektedir.

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

Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket'in işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından TTK Hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 6 üyeden en çok 9 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu süresi 1- 3 yıl arasıdır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca, yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in başlangıç sermayesi, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 1.000.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 239.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 240.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. Bu payların tamamı hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul izninne tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, nisel yönetim

GYO
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Geneva Mahallesi Yeniçeşme Parkı, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:38
Beşiktaş 3081 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Beşiktaş Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar esas sözleşmenin 24. ve 25. Maddelerinde düzenlenmektedir. 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. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416. Maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır.

Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Ihlamur Bilyük Yolu Cad. No:20 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 İş Kuleleri Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 913 010 4594

SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Hasan Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 5601232288 Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Kat:3 Ümcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İlişki Kişiler ile Akdedilmiş Sözleşmeler
Konsept ve Mimari Proje Hizmet Sözleşmeleri

Konsept Sözleşmesi (Atölye T)

Sinpaş GYO ile Atölye T Mimarlık Proje Danışmanlık ve Araştırma Ltd. Şti. (**"Atölye T"**) arasında 20.02.2019 tarihinde Proje kapsamında inşa edilecek alanın çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerinin Atölye T Mimarlık Proje Danışmanlık ve Araştırma Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş Marmaris Kızılkum Ön (Konsept) Proje Müellifliği Hizmetleri Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme uyarınca Atölye T, Sinpaş GYO'ya ait arsada mevcut otel yapısını koruyarak; inşa edilmesi düşünülen otel, sağlık kompleksi ve Devre mülklerden oluşan yaklaşık brüt 173.000 metrekare inşaat alanlı karma fonksiyonlu tesisin, çevre analizlerinin yapılması, mimari ön

(konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerini üstlenmiştir. Atölye T, bu kapsamda sözleşmede yer alan iş programına uyacak ve taahhüdü altında bulunan proje aşamalarının yer aldığı iş programını detaylandırıp hazırlayacak ve sunacaktır. Atölye T, sözleşme uyarınca çevre analizleri kapsamında mimari konsept projelerini hazırlayarak teslim etmiştir.

Konsept Sözleşmesi (Skec)

Sinpaş GYO ile Skec Mimarlık Ltd. Şti. ("**Skec**") arasında 12.02.2019 tarihinde Proje kapsamında inşa edilecek alanın çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerinin Skec tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş. Marmaris Kızılkum Ön (Konsept) Proje Müellifliği Hizmetleri Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme uyarınca Skec, Sinpaş GYO'ya ait arsada mevcut otel yapısını koruyarak; inşa edilmesi düşünülen otel, sağlık kompleksi ve Devre mülklerden oluşan yaklaşık brüt 173.000 metrekare inşaat alanlı karma fonksiyonlu tesisin, çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerini üstlenmiştir. Skec, bu kapsamda sözleşmede yer alan iş programına uyacak ve taahhüdü altında bulunan proje aşamalarının yer aldığı iş programını detaylandırıp hazırlayacak ve sunacaktır. Skec, sözleşme uyarınca çevre analizleri kapsamında mimari konsept projelerini hazırlayarak teslim etmiştir.

1. Etap Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile Skec arasında 01.11.2019 tarihinde Proje'nin birinci etabı kapsamında inşa edilecek yapıların avan proje aşamasından başlayarak ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin yapılması, ilgili resmî kurumlara onaylattırılması, planlanan Devre mülk birimleri için satış pazarlama ekibine doküman olacak nitelikte sicil çalışması hizmetlerinin Skec tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Turizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Ruhsat alımından sonraki mimari proje aşamaları ile Proje'nin 2. Etabı sözleşme kapsamına dahil edilmemiştir. İlgili sözleşme 25.03.2021 tarihinde Skec ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Skec, yaklaşık brüt 100.000 metrekare inşaat alanı olan 5 yıldızlı otel (resort), Devre mülk, termal tesis, sağlık merkezi çarşı sokağı ve cami gibi yapıların avan proje aşamasından başlayarak ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin yapılması, ilgili resmi kurumlara onaylattırılması, planlanan Devre mülk birimleri için satış pazarlama ekibine doküman olacak nitelikte sicil çalışması hazırlanması, otel işletme sözleşmesi eki olarak kullanılacak olan çizim dokümanı hazırlanması hizmetlerini üstlenmiştir.

Skec, bu kapsamda, avan proje ve ruhsat projelerinin hazırlanması ve ilgili belediye ve resmî kurumlara sunulmasını, diğer disiplinler ile koordinasyonu ve illüstrasyon ve maket çalışmalarının yürütülmesini sağlayacaktır.

Şirket mimari proje haklarını sözleşme ile satın almış ve projeyi kullanma ve revize etme hakkını saklı tutmuştur.

2. & 3. Etap Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile Tres Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**Tres**") arasında 01.10.2020 tarihinde Proje'nin 2. Ve 3. Etapları kapsamında inşa edilecek yapıların avan proje aşamasından

başlayarak ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin yapılması, ilgili resmi kurumlara onaylattırılması, planlanan Devre mülk birimleri için satış pazarlama ekibine doküman olacak nitelikte sicil çalışması hizmetlerinin Tres tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Turizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Proje'nin 1. Etabı sözleşme kapsamına dahil edilmemiştir. İlgili sözleşme 25.03.2021 tarihinde Tres ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Tres, yaklaşık brüt 90.000 metrekare inşaat alanı olan Devre mülk, sosyal tesis ve bunlara ilişkin donatıları konsept aşamasında başlayarak, avan proje ve ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin hazırlanması ve ilgili resmî kurumlara onaylattırılması, uygulama projesinin hazırlanması, otel işletme sözleşmesi eki olarak kullanılacak olan çizim dokümanı hazırlanmasını üstlenmiştir. Tres, bu kapsamda, konsept proje revizyonu, avan proje, ruhsat ve uygulama projelerinin hazırlanması ve ilgili belediye ve resmî kurumlara sunulmasını, diğer disiplinler ile koordinasyonu ve illüstrasyon ve maket çalışmalarının yürütülmesini sağlayacaktır.

Şirket mimari proje haklarını sözleşme ile satın almış ve projeyi değiştirerek tipleri olduğu gibi veya revize ederek başka yerde kullanma hakkını saklı tutmuştur.

Sinpaş GYO ile Skec Mimarlık Ltd. Şti. arasında 01.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye ilişkin olarak ruhsat sonrası uygulama projelerinin hazırlanması için Sinpaş GYO ile Skec Mimarlık Ltd. Şti. arasında 01.10.2020 tarihinde ek protokol imzalanmıştır. Ek protokol uyarınca Skec Mimarlık Ltd. Şti. uygulama projesi teslimi, seperproze proje teslimi, detay projelerin teslimi ve metraj teslimi hizmetlerini üstlenmiştir. İlgili sözleşme 25.03.2021 tarihinde Skec Mimarlık Ltd. Şti. ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi

Şirket ile Sinpaş Holding arasında 01.04.2021 tarihinde Sinpaş Holding tarafından Şirket'e insan kaynakları, personel ve bilgi işlem hizmetlerinin sağlanması amacıyla Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca Sinpaş Holding tarafından Şirket'e işe alım, işbaşı oryantasyon, performans yönetimi, yazılım, donanım süreçleri ile personel işe giriş, çıkış, maaş ve resmi kurum ödemelerinin ifası gibi hizmeti sağlanmaktadır.

Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

Şirket'in taraf olduğu tek kira sözleşmesi, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Cad. 36/1, Beşiktaş/İstanbul adresindeki taşınmazın merkez ofis olarak kullanılmasına ilişkin olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ile akdedilen kira sözleşmesidir. Şirket, söz konusu ofisi 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süre ile kiralamıştır. Mevcut merkez ofis kira sözleşmesindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir.

Süre ve Fesih

Merkez ofis kira sözleşmesi, 01.04.2021 tarihinden itibaren bir yıl süre ile akdedilmiş olup tarafların sözleşmenin sona ermesinden bir ay önce yazılı olarak ihtarda bulunmamaları halinde sözleşme bir yıl daha uzayacaktır.

Uyarlama

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305438
Mersis No: 0-7710-3054-8300018

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Ünyak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 978 010 4594

Kira bedeli Türk Lirası cinsinden kararlaştırılmıştır.

Tapuya Şerh

Şirket'in kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmesi henüz ilgili tapu müdürlüğüne şerh ettirilmemiştir.

Marka Kullanımı Sözleşmesi

Sinpaş GYO'nun, marka kullanım hakkı Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş'de (**"Beyazkum"**) olan "SİNPAŞ" markasını Proje'ye mahsus olmak üzere beş yıl süre ile "SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL RESORT" markasında kullanılması amacı ile 07.01.2020 tarihinde Beyazkum ile marka kullanımı sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, 01.04.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Şirket tarafından, Beyazkum'a ödenecek bedel Proje kapsamında inşa ve ikmal edilecek yapıların (bağımsız bölümler, ticaret merkezleri ve sair değerler) arsa ve sair gayrimenkullerin satılması sonucu elde edilecek gelirin üzerinden hesaplanacak satış hasılatının %2,5'si + KDV'dir.

Sözleşmede, Şirket tarafından Beyazkum'a ödenecek marka kullanım bedelinin, kesin satıştaki taksitlendirme sisteminden bağımsız bir ödeme planına göre, bağımsız bölümün peşin satış bedeli (iskonto vs. yapılarak oluşturulmuş, müşterinin satış sözleşmesinde belirtilen satış bedeli) üzerinden olacağı düzenlenmiş olup satışı yapılan birimin ödemelerinin müşteri tarafından aksatılması, müşteriye yapılan vadelendirme ve taksit sayısının, Beyazkum'a ödenecek marka kullanım bedelini etkilemeyeceği ve kesin satışı yapılan birimlerin sözleşmelerinin feshi veya iadesi söz konusu olduğunda marka kullanım bedelinin iade edilmeyeceği belirtilmiştir.

Satış/Hizmet Sözleşmesi

Proje'de bulunan bağımsız bölümlerin satış ve pazarlama hizmetlerinin yapılması amacıyla Sinpaş GYO ile Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş (**"Beyazkum"**) arasında 07.01.2020 tarihinde Satış/Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, 01.04.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Beyazkum, satış ve pazarlama dokümantasyonunun elde edilmesi, fiili satış operasyonunun yönetilmesi, satış sonrası destek hizmetlerinin verilmesi, üçüncü kişilerle bu konuda satışa ilişkin sözleşmeler akdedilmesi ve ikinci el satış operasyonun yönetilmesi hizmetlerini yerine getirecektir.

Sözleşme kapsamında Beyazkum'un üstlendiği satış ve pazarlama hizmetlerine ilişkin reklam, katalog, dökümantasyon, satış ofisi temini ve işletme giderleri, satış ofisi imalat, dekorasyon gibi giderler ile satış ana kadrosu dışındaki personelin maaşları ve sosyal giderleri gibi giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Proje'de görevlendirilecek olan satış personellerine ait giderler ise Beyazkum tarafından karşılanacaktır.

Beyazkum tarafından yapılacak olan satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin bedelleri ve satış konsepti, müşteriye teslim ve satış koşulları, yapıların hangi etaplarda ve hangi zaman diliminde satılacağı ve teslim edileceği hususlarını belirleme yetkisi Şirket'tedir. Beyazkum, bağımsız bölüm satışlarını Arı Finansal Kiralama A.Ş. (**"Arı Finansal"**) ile yapacağı sözleşme uyarınca finansal kiralama yöntemiyle yapacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:3/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (DEĞERLİ) A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Yıldız Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Sözleşme kapsamında Beyazkum her bir satış bazında satış bedelinin %3'ü+KDV tutarına tekabül eden komisyon ücretine hak kazanmaktadır. Beyazkum, komisyon tutarı düşüldükten sonra kalan tutarı en geç üç iş günü içerisinde Şirket'in banka hesaplarına transfer edecektir. Beyazkum'un sattığı devre mülk ünitelerinde teslimden sonra meydana gelebilecek ayıplı imalattan kaynaklanan taleplere karşı Çerçeve Sözleşmesi'nden doğan tüm sorumluluk Beyazkum'a ait olacaktır.

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi

Gayrimenkul Satışı Sözleşmesi uyarınca Sinpaş GYO'dan Beyazkum'a devredilmesi vaat edilen Devre mülk satış yetkisi uyarınca, Devre mülklerin Arı Finansal üzerinden finansal kiralama ile Beyazkum'un müşterilerine finansal kiralama yöntemi ile satılmasının düzenlenmesi amacı ile 10.01.2020 tarihinde Arı Finansal ve Beyazkum ile Sinpaş Kızılbük Thermal Wellnes Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, 30.03.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca, Beyazkum, satış ve pazarlamasını üstlendiği Devre mülkleri müşterilerine Arı Finansal üzerinden finansal kiralama yöntemi ile satmayı, Arı Finansal da Devre mülkleri finansal kiralama yöntemiyle müşterilere satmayı üstlenmektedir. Şirket'in Arı Finansal'a devredeceği gayrimenkullerine ipotek teminatı tesis etme hakkı mevcuttur.

Arı Finansal müşterilere, Devre mülklerin alım bedellerini peşin veya %95'i peşin kalanı 6 ilâ 24 ay taksitle ödeme seçeneği vermektedir. Müşteriler Arı Finansal' dan, ödeme mukabili Devre mülk tapularını devir alacaktır. Arı Finansal satış bedeline ek olarak müşteriden tahsil ettiği satın alma bedelinin %1,5'ine tekabül eden finansal kiralama gelirine hak kazanmaktadır.

Müşterilerle imzalanması öngörülen taslak Devre mülk Edinimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi uyarınca, Arı Finansal Beyazkum'un Gayrimenkul Satışı Sözleşmesi ile elde ettiği hakkı devralacak ve finansal kiralamaya konu mülkleri, inşa ve ikmal ederek teslime hazır halde müşterilere veya müşteriye teslim etmek üzere Arı Finansal'a teslim edecektir. Müşteriler ise alım bedellerinin tamamını ödedikten sonra Devre mülk tapularını devralma hakkına sahip olacaktır.

Üçüncü Kişiler ile Akdedilmiş Sözleşmeler
Yüklenici Sözleşmeleri

Ana Yüklenici Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ("**Anadolu Sinerji**") arasında 01.12.2019 tarihinde Anadolu Sinerji Müteahhitlik Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme 23.03.2021 tarihinde Anadolu Sinerji ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme ile Şirket'e ait, Muğla Marmaris, İçmeler Köyü 1598 ve 2518 parsel sayılı yerde inşa edilecek olan Proje ile ilgili sözleşme ve eklerinde belirtilen işlerin ana yüklenici Anadolu Sinerji tarafından anahtar teslim usulü ile sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlar dahilinde inşaat öncesi tedarik, inşaat dönemi tedarik, imalat ve benzeri işlerin yerine getirilmesi ve söz konusu işlerin sözleşme ve eklerinde tanımlanmış olan amaçlarına uygun olarak tamamlanması için Anadolu Sinerji ve alt yüklenicileri arasında akdedilen sözleşmeler uyarınca alt yükleniciler tarafından tüm inşaat öncesi hazırlık, mobilizasyon, inşaat, imalat ve benzeri inşaat işlerinin

yerine getirilmesi ve bu kapsamda tarafların hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

GYO Tebliği'nin 24. Maddesi uyarınca Şirket, gayrimenkullerin inşaat işlerini üstlenememektedir. Bu nedenle sözleşme ile tüm özel ve resmi kurum ve kuruluşlar ile özel kişiler nezdinde tüm sorumluluk Anadolu Sinerji'ye ait olmak üzere sözleşme hükümleri düzenlenmiştir

Sözleşme konusu iş, sözleşmenin eki olan yapım işleri genel şartnamesi ve özel idari ve teknik şartnamede tanımlanan ve Şirket tarafından verilen proje ve plan tasarımları uyarınca ana yüklenici Anadolu Sinerji tarafından sağlanmasıdır. Sözleşme bedeli, ana yüklenici Anadolu Sinerji'nin sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerini ve işleri doğru biçimde gerçekleştirmesi, bitirmesi ve meydana gelebilecek tüm kusurların giderilmesi için gerekli olan tüm bedelleri kapsamaktadır. Sözleşme bedeline sözleşme nedeniyle ödenmesi gereken tüm vergi, damga vergisi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve Anadolu Sinerji'nin kârı dahil olup KDV hariç tutulmuştur.

Sözleşmede belirlenen bedeller sözleşmede yer alan iş süresi ile sınırlı olmamak üzere sözleşme konusu işlerin sonuna kadar sabit uygulanacaktır. Anadolu Sinerji, sözleşme tarihinden itibaren tespit edilen birim fiyatlar üzerinden fiyatların yükselmesi, mevcut vergilerin artırılması, yeni vergiler, resim ve harçlar konulması veya vergi oranlarının değiştirilmesi gibi her ne sebep ve suretle olursa olsun hiçbir şekilde fiyat farkı talep etmeyecektir. Ayrıca, Şirket'in Anadolu Sinerji'nin performansından memnun kalmadığı hallerde başka ana yükleniciye iş yaptırması halinde Anadolu Sinerji herhangi bir gider/kâr kaybı talep edemeyecektir.

Hakkediş ödemeleri, her ay sonu bir hakkediş olmak kaydıyla, işlerin finansal olarak %95'inin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlanması veya bu oranı geçmese dahi kusur ve eksiklerin işin Şirket'e teslimine ve işin nihai kullanıcı tarafından kullanılması mümkün olduğunda yapılacak geçici kabulden en az bir yıl geçtikten sonra, kesin hesap çalışması yapılarak kesin hakkediş ödemesi yapılması şeklinde olacaktır.

Şirket, Anadolu Sinerji'nin önemli malzemelerin temini ve taahhüdün ifası için gerekli olan satın almaların yapılması için özel idari ve teknik şartnamede belirtilen oranda avans ödemesi yapacaktır. Anadolu Sinerji, avans ödemesine karşılık avans miktarının %30 fazlası tutarında banka avans teminat mektubu verecektir. Avans ödemesi, Anadolu Sinerji'ye ödenecek olan hakkediş bedellerinden ödenen avans oranında kesinti yapılarak mahsup edilecektir. Hakkediş ödemeleri sözleşme bedelinin %95'ine ulaştığında geri ödenmemiş avans tutarı sıradaki ilk hakkedişten gerçekleşme yüzdesine bakılmaksızın mahsup edilecektir.

Anadolu Sinerji'nin imalat kalitesi, süresi ve ilgili diğer konularda Şirket'in taleplerini ve uyarılarını kendisine verilen süre içinde yerine getirmemesi, işi terk etmesi, sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeye devam etmeme niyetini başka bir biçimde açıkça göstermesi ve Şirket'te bu yönde bir intiba oluşması hallerinde, Şirket işi paylaştırabilir veya Anadolu Sinerji'den alarak tamamen yeni bir ana yükleniciye verme hakkı mevcuttur ve bu durum sözleşme kapsamında haklı fesih olarak düzenlenmiştir.

Sözleşme kapsamında, Anadolu Sinerji'nin çeşitli akde aykırılık halleri için öngörülmüş yaptırım mekanizmaları düzenlenmiş, Şirket'in öngörülen zaman çizelgesi ve Proje akışına olan beklenti ve menfaati koruma altına alınmıştır.

Şirket, gerek gördüğü takdirde, herhangi bir sebep bildirmeksizin sözleşme kapsamındaki işlerin tamamının veya bir kısmının bir süre durdurulmasına karar verme takdiri ve hakkını kendisinde saklı tutmuştur.

Sözleşme uyarınca işveren mali mesuliyet ve işçi ferdi kaza sigortalarını Anadolu Sinerji tarafından yaptırılacaktır.

Sözleşme uyarınca yapılması gereken inşaat all risk sigorta poliçesi Sinpaş GYO tarafından 01.09.2020 tarihinde akdedilmiştir. 17.05.2021 tarihinde düzenlenen bir zeyilname ile sigortalı taraf değişikliği yapılarak inşaat all risk sigorta poliçesi Şirket'e devredilmiştir.

Alt Yüklenici Sözleşmesi

Sinpaş GYO, Tda Hafriyat İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**Tda Hafriyat**") ve Anadolu Sinerji ile 28.07.2020 tarihinde Marmaris Projesi Hafriyat, Mevcut Yapıların Kırımları ve Değerli Metallerin Satışı İşi Mali Sorumluluk Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme 23.03.2021 tarihinde Tda Hafriyat ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir. Sözleşme ile Şirket ile Anadolu Sinerji arasında imzalanan İnşaat Sözleşmesi kapsamında alt yüklenici Tda Hafriyat tarafından yapılacak imalat ve hizmetlerin yerine getirilmesini düzenleyen hükümlere ilişkin mali sorumluluklar bakımından Şirket ve Tda Hafriyat'ın hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, anahtar teslimi sabit birim fiyatlı veya götürü bedel olacak şekilde, Tda Hafriyat tarafından gerçekleştirilecek işlerin bedeli 10.041.114,18 TL olarak belirlenmiştir. Hakediş ödemesi ise, Tda Hafriyat'ın hakkedişinin Anadolu Sinerji tarafından kontrol edilip onaylanmasından sonra Şirket'in onayı ve kontrolü dahilinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme uyarınca, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında akdedilmiş olan İnşaat Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Tda Hafriyat, Şirket'in atayacağı bir ana yüklenici ile sözleşme ile aynı şartları içeren yeni bir sözleşme imzalayacak ve sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yeni sözleşme altında sürdüreceği düzenlenmektedir.

Alt Yüklenici Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile NYS Proje Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**NYS Proje**") 04.01.2021 tarihinde Marmaris Projesi Fore Kazık, Zemin Çivisi ve Zemin Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme 23.03.2021 tarihinde NYS Proje ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir. Sözleşme ile Şirket ile Anadolu Sinerji arasında imzalanan İnşaat Sözleşmesi kapsamında alt yüklenici NYS Proje tarafından yapılacak imalat ve hizmetlerin yerine getirilmesini düzenleyen hükümlere ilişkin mali sorumluluklar bakımından Şirket ve NYS Proje'nin hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, anahtar teslimi sabit birim fiyatlı veya götürü bedel olacak şekilde, NYS Proje tarafından gerçekleştirilecek işlerin bedeli 8.676.561,07 TL olarak belirlenmiştir. Hakediş ödemesi ise, NYS Proje'nin hakkedişinin Anadolu Sinerji tarafından kontrol edilip onaylanmasından sonra Şirket'in onayı ve kontrolü dahilinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme uyarınca, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında akdedilmiş olan İnşaat Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde NYS Proje, Şirket'in atayacağı bir ana yüklenici ile sözleşme ile aynı şartları içeren yeni bir sözleşme imzalayacak ve sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yeni sözleşme altında sürdüreceği düzenlenmektedir.

Alt Yüklenici Sözleşmesi

Şirket, Peker Emlak İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**Peker Emlak**") ve Anadolu Sinerji ile 01.02.2021 tarihinde Sinpaş GYO Kaba Yapı ve Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme ile Şirket ile Anadolu Sinerji arasında olan Ana Yüklenici Sözleşmesi kapsamında alt yüklenici Peker Emlak tarafından gerçekleştirilecek iş ve hizmetler bakımından Şirket ve Peker Emlak'ın hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, Peker Emlak tarafından gerçekleştirilecek işlerin bedeli anahtar teslimi sabit birim fiyatlı veya götürü bedel olarak belirlenmiştir. Hakediş ödemesi ise, Peker

Emlak'ın hakkedişinin Anadolu Sinerji tarafından kontrol edilip onaylanmasından sonra Şirket'in onayı ve kontrolü dahilinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme kapsamında, taraflar, Peker'in çeşitli türden akde aykırılık halleri için öngörülmüş yaptırım mekanizmaları üzerinde anlaşmış, Şirket'in öngörülen zaman çizelgesi ve Proje akışına olan beklenti ve menfaatini koruma altına almışlardır.

Sözleşme uyarınca, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında akdedilmiş olan Ana Yüklenici Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Peker Emlak, Şirket'in atayacağı bir ana yüklenici ile sözleşme ile aynı şartları içeren yeni bir sözleşme imzalayacak ve sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yeni sözleşme altında sürdüreceği düzenlenmektedir.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.03.2021 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu www.sinpaskizilbuk.com internet adresinde ve www.kap.org.tr'de yayınlanmakta olup, bir örneği İzahname ekinde yer almaktadır.

23.2. 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:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
31.03.2021	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Tülin Erol	Olumlu

Şirket'in İzahname'de verdiği finansal tablolar 04.04.2021 tarihli 4 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Bağımsız Denetim Kuruluşunun merkez adresi aşağıda verildiği gibidir:

Spine Tower Büyükdere Cad. 59. Sok. No:243 K:25-26 Maslak 34398 Sarıyer İstanbul

Bağımsız denetim raporundan sorumlu denetçi Tülin EROL'dur.

23.3. 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:

31.03.2021 tarihli bağımsız denetim raporu ile 28.06.2021 tarihi arasındaki en önemli değişiklikler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Hesaplar	31 Mart 2021 (Denetimden Geçmiş)	28 Haziran 2021 (Denetimden Geçmemiş)
Nakit ve Nakit Benzerleri*	9.501.831	97.227.892
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar**	56.597.224	-
Stoklar	28.665.300	38.425.972
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**	2.073.308.253	2.379.308.253
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)	76.822.514	125.137.264

** Nakit ve Nakit Benzerler kaleminde görülen artış, İlişkili Taraflardan Diğer Alacakların tahsilatı ve yeni satışlardan elde edilen tahsilatlar sebebiyledir.*

*** İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar kaleminde görülen azalış, ilgili tutarın 14.06.2021 tarihinde tahsil edilmesi sebebiyledir.*

**** Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde görülen artış, projeye ilişkin 3. ve 4. etabın ruhsatlarının alınması akabinde Lotus Değerleme firması tarafından hazırlanan 27 Mayıs 2021 tarihli 2021/580 numaralı 5.530.000.000 TL ekspertiz tutarlı raporunun dikkate alınması sebebiyledir.*

Yukarıda 31 Mart 2021 tarihi ile 28 Haziran 2021 tarihi arasındaki artış ve azalışların tespiti Şirketin kendi çalışması olup, bağımsız denetimden geçmemiştir.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 33'üncü maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 34'üncü maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 326

GYO
KİZİLİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5661237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Sok. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Çınlık Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası, https://sinpaskizilbuk.com/ adlı kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir:

"Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır. Kâr dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kâr dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber kârların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem kârı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

T.C. SERMAYE PİYASASI UZMANI
GYO
KIZIL BÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:30/Tuç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:30
Balıkçı 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarayı Mah. Dr. Kâmil Kütükdeğer Sok. No:10 Ünaranıyı İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL GEÇERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Eşrak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kâr dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır."

23.7. 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:

Yoktur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Ortağa ait mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
B	Hamiline	Yoktur	60.000.000	25,1	1	60.000.000	25,0
					TOPLAM	60.000.000	25,0

**239.000.000 TL tutarındaki (B) grubu paylara oranını ifade etmektedir.*

*** Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine olan oranı ifade etmektedir.*

Ek satış kapsamında mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
B	Hamiline	Yoktur	12.000.000	5,02	1	12.000.000	5,0
					TOPLAM	12.000.000	5,0

** 239.000.000 TL tutarındaki (B) grubu paylara oranını ifade etmektedir.*

*** Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine olan oranı ifade etmektedir*

Halka arzda mevcut ortağın sahip olduğu 60.000.000 TL nominal değerli paylar satışa sunulacaktır. Halka Arz Edilen Payların üzerinde imtiyaz bulunmamaktadır. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN (Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) SPK onayının ardından temin edilecektir.

RİZİLBEK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mah. Yeni Yenidoğan Sokak Dikilitaş Genel Müd. Blok No:3 Kat:3 Dış Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL Nidelyeköy V.D. 5601237288 Mersis No: 0560123728800001

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Eski Büyükdere Cad. Tekfen Tower No:209 Kat:3 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyükdere Cad. Yıldız Posta Sok. No:36 Türkiye Kalkınma Bankası Binası Kat:1 Levent 34330 İstanbul

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Ulus Mah. Gonca Sok. No: 22 Yıldırak Pasajı Kat:1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

a) **İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:**

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) **Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:**

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in payları Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulacaktır.

24.4 Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

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

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

TTK'nın 507. Maddesi, SPKn'nin 19. Maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

- **Hak Kazanılan Tarih**: Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19 ve Kar Payı Tebliği Madde 19 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.
- **Zaman Aşımı**: Kar Payı Tebliği Seri II-19.1 uyarınca 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. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.
- **Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü**: Yoktur.
- **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı**: Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp

KIZILDÜR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Siccidiyeköy V.D. 5601237288
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 38
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TÜRKİYE YATIRIM BANKASI
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümranıye / İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeni Mah. Gonca Sok. No: 22
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, 11-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

SPKn Madde 27'nin Birinci fıkrasında yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı taktirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 37. Maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla 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.

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin 8. Maddesi uyarınca yönetim kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

GYO
SİNPAŞ
HALKYATIRIM
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Salmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. İlan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)

TTK madde 432 uyarınca,

1)Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) 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,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No: 3/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Finanza, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:3/1 34141
Esentepe Mah. Cemal Süreya Cad. No:19 Şişli/İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Zorlu Plaza) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

1) 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.

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

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) 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.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) 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 temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. 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.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 Iç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Müdürlüğü V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gençe Sok. No: 22
(Anlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 013 4594

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu Üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. 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 Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.
Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 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 Kurul'dan 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.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)
TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK'nın 409. maddesi uyarınca; 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.

Şirket Esas Sözleşme'sinin 27. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yeniboğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Düyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
KIZILBUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yeniboğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarayı Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye İSTANBUL
KİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Tolak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vuk Mükellefler V.D. 898 010 4594

TTK'nın 417. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurula katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket yönetim kurulunun 25.05.2021 tarih ve 2021/10 sayılı kararı ile;

- Şirket'in mevcut pay sahibi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Halka Arz Eden Pay Sahibi") sahip olduğu toplamda 60.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 60.000.000 adet B grubu hamiline payın halka arz edilmesine ilişkin talebinin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

- Fazla talep gelmesi ve gerekli görülmesi halinde halka arz eden pay sahiplerinin sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli toplamda 12.000.000 TL değerli 12.000.000 adet B grubu hamiline payın, ek pay satışına konu edilerek halka arz edilebileceğine ve ek pay satışının gerçekleşmesine karar verilmesi halinde bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

- Bu kararın İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

- Halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye yapısını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair onay alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923
TÜRKİYE İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. Yeldoğan Sokak Sinpaş Genç Müh. Yapı Blok No:1/1 Emirhan Yapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mersis No: 0560123724800001
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Ayrıca Sinpaş GYO'nun 25.05.2021 tarih ve 2021/18 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Kızılbük GYO'nun paylarının halka arzına karar verilmiş olup, bu kapsamda, Şirketimiz iştiraki Kızılbük GYO'nun sermayesinde Şirketimizin sahibi olduğu paylardan toplamda 239.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 239.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan, 60.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 60.000.000 adet B Grubu hamiline payın ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

- Fazla talep gelmesi ve gerekli görülmesi halinde Şirketimizin sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli toplamda 12.000.000 TL değerli 12.000.000 adet B Grubu hamiline payın, ek pay satışına konu edilerek halka arz edilebileceğine ve ek pay satışının gerçekleşmesine karar verilmesi halinde bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,

- Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeni Doğan Sok. No:38
34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24. Maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208. Maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23. Maddesinde yer alan 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, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23. Maddesinde 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 bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBUK GYO
KIZILBUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Yalımesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
146

ZİRAAT YATIRIM
ZENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Sokak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır.

25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 60.000.000 TL nominal değerli 60.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan paylar, Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki toplam sermayesinin %25'ine tekabül etmektedir.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması ve ek satış hakkının kullanılması halinde, her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 12.000.000 TL nominal değerli 12.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının halka arz edilmesi planlanmaktadır. Bu durumda halka arz edilecek paylar, Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki toplam sermayesinin %30'una tekabül edecektir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası (Ek Satış Hariç)		Halka Arz Sonrası (Ek Satış Dahil)	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Sinpaş GYO A.Ş. A Grubu	1.000.000	%0,42	1.000.000	%0,42	1.000.000	%0,42
Sinpaş GYO A.Ş. B Grubu	239.000.000	%99,58	179.000.000	%74,58	167.000.000	%69,58
Halka Açık Kısım			60.000.000	%25,00	72.000.000	%30,00
Toplam	**240.000.000**	**100**	**240.000.000**	**100**	**240.000.000**	**100**

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış, Halk Yatırım ve Kalkınma Yatırım Bankası liderliğinde ve Konsorsiyum Eş Lideri Ziraat Yatırım ile oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardan talep, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır.

T.C. İSTANBUL 1923 PİYASASI

SINPAŞ GYO
KİZİLBÜRKÜ YAYINMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Ağ
Blok No:36 İç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Dr. Adnan Büyükdeniz Sad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 958 010 4594

Kızılbük GYO paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 günden fazla oturanları ("Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar") ve aşağıda tanımlanan Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Kurumsal Yatırımcılar

a) **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt içi kurumsal yatırımcılar, Merkezi Türkiye'de bulunan; Yatırım Fonları, Özel Emeklilik Fonları, Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklıkları, Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Aracı Kurumlar, Bankalar, Sigorta Şirketleri, Portföy Yönetim Şirketleri, İpotek Finansmanı Kuruluşları, Emekli ve Yardım Sandıkları ile 17.07.1964 tarihli ve 506 Sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu Geçici 20. Maddesi uyarınca kurulmuş olan Sandıklar, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca kabul edilecek diğer kuruluşlar, aktif toplamının 50.000.000 TL'nin, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL'nin veya özsermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinden olması kıstaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlardır.

b) **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Halka Arz Edilen Payların;

- 36.000.000 adedi (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara
- 24.000.000 adedi (%40) Kurumsal Yatırımcılara

tahsis edilmiştir.

Herhangi bir tahsisat grubuna dâhil olamayan yatırımcı talepleri, Halk Yatırım'ın onayı ile uygun olan bir tahsisat grubuna dâhil edilir.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve "Kurumsal Yatırımcılar'ın halka arz süresi içinde işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve emir iletim merkezlerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarı (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 lot olacaktır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi (sayılan dokümanlara ek olarak Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımında yer alan "aktif toplamının 50.000.000 TL'nin, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL'nin veya özsermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinde olması kıstaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşların yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin fotokopisini (varsa yeminli mali müşavir tarafından imzalanmış, yoksa şirket yetkililerince imzalanmış veya bulunması durumu mali müşavir tarafından düzenlenmiş tam tasdik raporunu) sunması gerekmektedir.

Talep Toplama

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- **Kurumsal Yatırımcılar**

a) **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

b) **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular (vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Dağıtım Şekli

Toplanan teklifler Konsorsiyum Liderleri tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek,

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Büyükdeniz/İSTANBUL

GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır.

Kurumsal Yatırımcılar: Her bir Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak halka arz eden pay sahibi tarafından karar verilecektir.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri veya Sinpaş GYO ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen işgünü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e ve Sinpaş GYO'ya verecektir. Şirket ve Sinpaş GYO, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Tüm yatırımcılar İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Halka arz süresince talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda detayı verilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve / veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatıracaklardır.

TÜRKİYE HALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Sanayi Mah. Dr. Adnan Büyükdoğanay Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

KIZILBEK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Diklitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:3 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL Meclidiyeköy VD. 5601237288 Mersis No: 0560123726800001

ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza Diklitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Beşiktaş Mükellefler V.D. 7716305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Beşiktaş Mükellefler V.D. 998 010 4594

Blokaj Yöntemi ile Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%90	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%50	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama işlem

		oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%90	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

GYO
KIZILKÖN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine aracılık eden bankalar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ve Emir İletimine Aracılık Eden Kuruluşlar teminata kabul edecekleri kıymetler, işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve / veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir Konsorsiyum Üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla talep tarihinde herhangi bir teminatlandırma yapılmaksızın kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, dağıtım sonuçları belli olduktan sonra, hak edilen pay adedinin nihai halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu bulunan tutarın tahsil edildiği günden itibaren kullanılmış sayılacaktır.

Kurumsal Yatırımcılar

a) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

b) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tüm Konsorsiyum Üyeleri üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini ödenmeme riskinin talepte bulundukları konsorsiyum üyeleri trafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Gr. Adnan Kahveci Bulvarı Cad.
No:10 Ümraniye/İSTANBUL

GYO
Mersis No: 0560123728800001

SUNLAÇ
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Üyelerine ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Kurumsal Yatırımcılar:

a) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.
b) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tüm Konsorsiyum Üyeleri üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri ve konsorsiyum eşlideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul
Tel: 0216 285 0900 Faks: 0216 688 5390
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halka Bankası A.Ş. şubeleri, Türkiye Halka Bankası A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 34768 Ümraniye/İstanbul
Tel: 0216 636 8700 Faks: 0216 636 8928

KONSORSİYUM EŞ LİDERİ

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0 212 339 80 80 Faks: 0 212 269 09 60
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, Pay Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi, 0 850 222 29 79 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr internet adresleri, ZBorsa, Ziraat Trader, Ziraat Mobil uygulamaları

KONSORSİYUM ÜYELERİ:
AL CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak, Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6, 34398 İstanbul
Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01
Genel Müdürlük, İstanbul Göztepe, Ataşehir, Beylikdüzü, İzmir, Ankara, Bursa, Mersin, Kadıköy, Zekeriyaköy, Antalya, Kurtköy, Kayseri, Denizli, Maltepe, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale, Kırıkkale, Ayvalık, Zorlu Center şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası Sok. T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0 212 444 09 68 – 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41
Çorum Şube, İstanbul Göktürk irtibat bürosu, Ankara irtibat bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet sitesi

ALAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi Levent Caddesi No:45 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 370 22 22 Faks: 0212 217 07 10
Ankara irtibat bürosu, İzmir irtibat bürosu ve www.alanyatirim.com.tr internet sitesi

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 213 08 00 Faks: 0 212 346 09 89
Genel müdürlük, merkez şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon ve www.alnusyatirim.com internet sitesi

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0 212 315 58 00 Faks: 0 212 231 38 42
444 00 54 numaralı telefon ve www.alternatifyatirim.com.tr internet adresi

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: 0 216 649 77 00 Faks: 0 216 634 58 78
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlüğü ve tüm şubeleri, Anadolubank A.Ş. tüm şubeleri

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 – 99
444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet siteleri

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 10 00, 0212 348 90 35 no'lu telefon,
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aşağıdaki telefon numaralarından da halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

0 242 316 02 97, 0 216 586 39 11, 0 312 465 14 10, 0 312 465 14 62, 0 232 355 94 44, 0 412 228 08 59, 0 362 311 48 87, 0 352 222 49 26, 0 282 693 22 50, 0 322 455 10 68 , 0 224 800 10 38, 0 232 355 94 21, 0 252 319 56 60, 0 212 409 18 34 , 0 216 571 70 75, 0 212 348 95 90 numaralı telefonlar

DİNAMİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0 850 450 36 65 Faks: 0 212 353 10 46
Merkez Şube, İzmir irtibat bürosu ve Gaziantep irtibat bürosu ve www.dinamikmenkul.com.tr internet sitesi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 384 10 05
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, T. Garanti Bankası A.Ş.'nin 444 0 630 numaralı telefon numarası, www.garantibbva.com.tr adresi ve Garanti BBVA Mobil uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe / İSTANBUL
Tel: 0 216 453 00 00 Faks: 0 216 377 11 36
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 0 435 numaralı telefon ve www.gedik.com internet adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeşilce Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 65 Kat: 1 34418 Kağıthane / İSTANBUL
Tel: 0 212 244 55 66 Faks: 0 212 244 55 67
Merkez Şube, İzmir Şube, Ankara Şube, 444 0 321 numaralı telefon ve www.global.com.tr internet adresi

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 128 34394 Şişli / İstanbul
Tel: 0 212 376 46 00 Faks: 0 212 336 24 72
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve HSBC Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0850 211 0 117 numaralı telefon ve www.hsbc.com.tr internet adresi

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Cad. No:13 34398 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0 212 276 27 27 Faks: 0 212 276 29 00
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve www.icbcyatirim.com.tr internet adresi

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 700 35 00 Faks: 0 212 324 84 26
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Etiler, Göztepe, Göktürk, Levent, Mecidiyeköy, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Balıkesir, Bodrum, Bursa, İzmir, Kırıkkale ve Samsun İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com internet adresi

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No : 8 Kat : 10 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: 0 212 367 70 00 Faks: 0 212 367 70 70
ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Bank Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 0 600 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet adresi

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi 59. Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81
0 212 329 33 10 numaralı telefon ve www.integralyatirim.com.tr internet adresi

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Esentepe-Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 238 88 88 Faks: 0 212 347 66 00
Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, İzmit İrtibat Bürosu, 0 212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet adresi

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 286 30 00 Faks: 0 212 286 30 50
0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet adresi

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4
Beykoz / İSTANBUL
Tel: 0 216 681 34 00 Faks: 0 216 693 05 70 – 71
www.meksa.com.tr internet sitesi

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No:255 Kat:8 Maslak Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0 212 963 19 81-82-83 Faks: 0 212 328 40 70
Ankara, İzmir, Bursa, Denizli ve Adana şubeleri, 444 1 730 numaralı telefon ve online.osmanlimenkul.com.tr internet adresi

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: 0 212 319 12 00 Faks: 0 212 351 05 99
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Fibabanka A.Ş. ve Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0 850 222 0 414 numaralı telefon, www.oyakyatirim.com.tr; www.albaraka.com.tr; www.fibabanka.com.tr ve www.turkiyefinans.com.tr internet adresleri ve OYAK Yatırım mobil uygulamaları

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harman 1 Sokak No:7-9 Kat:3 Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 982 25 00 Faks: 0 212 233 69 29
Adana, Alsancak, Antakya, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bayraklı, Bostancı, Bursa, Denizli, Fethiye, Gaziantep, Gebze, Isparta, İzmir, İzmit, Kalamış, Karşıyaka, Kayseri, Malatya, Maltepe, Manisa, Mersin, Muğla, Nişantaşı, Ordu, Ümraniye, Van irtibat büroları, 0 212 982 25 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi , Phillip Mobil G ve Order@Home uygulaması

İZBİRLİK GYO
İZBİRLİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Ilıkpınar No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

İNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Beşiktaş-İstanbul 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710300438
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Sok. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. ... 594

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 Da:9/10 Taksim Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0 212 293 95 00 Faks: 0 212 293 95 60
Şişli Şubesi, 0 212 293 95 00 numaralı telefon ve online.piramitmenkul.com.tr internet adresi

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No :215 Kat : 6-7 34394 Şişli / İSTANBUL
Tel: 0 212 336 70 00 – 0 212 336 73 73 Faks: 0 212 282 22 55
İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftehavuzlar, İstanbul Etiler, Adana, Ankara, Antalya, Antakya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir, Kayseri, 0 212 336 73 73 (sadece Finans Yatırım), internetsube.qnbfi.com internet adresi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İSTANBUL
Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97
Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ve www.tacirler.com.tr internet adresi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
Vakıf Yatırım Genel Müdürlük, Vakıf Yatırım'ın tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0 850 222 07 24 numaralı telefon, www.vakifbank.com.tr , www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O Mobil Bankacılık uygulaması

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0 212 319 80 80 Faks: 0 212 264 14 09
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, 444 0 444 numaralı telefon, www.yapikredi.com.tr, www.yatirimdunyam.com.tr internet adresleri, YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL
Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş Genel Müdürlük ve tüm şubeler, www.yf.com.tr internet adresi

Her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği kıymetler ve döviz aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Halkbank Para Piyasası Fonu (HLL))

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Halkbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (HKV) • Kira Sertifikaları Katılım Fonu (Ziraat Portföy Halkbank Kısa Vadeli Kira Sertifikaları Katılım Fonu (HPV) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum) Prim Menkul Değerler A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum) Pay Menkul Değerler A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu (sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon

	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Denizbank A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS

* Sadece Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Genel Müdürlük'ün onayı ile başvuru yapılabilir, İnternet Bankacılığı'nda bu kıymetler teminata alınarak talepte bulunulamayacaktır.	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)* • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)(Sadece ihraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları kabul edilecektir, diğerleri için*) • Kira Sertifikası* • Kira Sertifikası Katılım Fonları* • Hisse Senedi Fonu* • Değişken Fon* • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)* • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. T. Garanti Bankası A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Global Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık

	ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
HSBC Bank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ING Özel Bankacılık Şubeleri (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin)
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum) Fibabanka A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum) Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Borçlanma Araçları Fonu (OKT, OGF) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

KİZİLİRİ YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Blok No:46/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5681237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Dolmabahçe 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200012

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Ilıtak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odea Bank A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 326

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Resi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Bloku No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlik Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç) • Vadeli Mevduat Blokesi (TL, ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı ve mobil bankacılık hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu (sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (sadece Yapı Kredi Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat (TL, ABD Doları, Avro,Sterlin)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)

T.C. GERMAYE PİYASASI KURULU 1923 DEMANI 326

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Maraniye İSTANBUL

SİNPAŞ

GYO

KIZILBÜLGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Mek No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
...49 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
... V.D. 771030543...
...-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
...Mah. Gonca Sok. No: 22
...Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Mükellefler V.D. 933 010 4594

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

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

Aşağıdaki şartların oluşması durumunda halka arz iptal edilebilecektir.

Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile halka arzdan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

Halka Arz'ı olumsuz şekilde etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin meydana gelmesi,

Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması vb. nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağının ve/veya piyasaların durumu itibari ile Halka Arz'dan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Halk Yatırım ve Kalkınma Yatırım Bankası veya İhraççı tarafından öngörülmesi,

İhraççı doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları ile İhraççı aleyhine Paylar'ının pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair takip başlatılması,

Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz eden arasında uzlaşmaya varılamaması durumunda,

Halka Arz süresi içinde, Kızılbük GYO'nun ve / veya Şirket bağlı ortaklarının/iştiraklerinin mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzını veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,

Dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılamaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak İhraççı ve Konsorsiyum Liderleri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde İhraççı ve Konsorsiyum Liderleri arasında mutabakata varılamaması halinde halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

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

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Talep edilebilecek azami pay adedi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahnamenin 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 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. 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 dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. 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 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz mevcut payların halka arzı yoluyla gerçekleştirileceğinden ortakların yeni pay alma hakları bulunmamaktadır.

25.1.11. 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.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Avni Çelik	Kızılbük GYO / Sinpaş GYO
Ahmet Çelik	Kızılbük GYO / Sinpaş GYO
Fatih Kıvanç	Kızılbük GYO / Sinpaş GYO
Bekir Uzun	Kızılbük GYO / Sinpaş GYO
Osman Nuri İnceöz	Kızılbük GYO / Sinpaş GYO
Mahmutsefa Çelik	Kızılbük GYO / Sinpaş GYO
Burak Özsaraç	Kızılbük GYO
Mehmet Köşek	Kızılbük GYO
Ercan Işık	Kızılbük GYO
Seba Gacemer	Sinpaş GYO
Kenan Evren Karakaya	Sinpaş GYO
Dursun Yaşar Çamurali	Sinpaş GYO
Emre Çizmeci	Sinpaş GYO
Hüseyin Ertürk	Sinpaş GYO
İbrahim Halil Öztop	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Seçil Kızılkaya Yıldız	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Dilan Pamir	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Gökhan Demir	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Hıdır Yıldız	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Halil İbrahim Kendirli	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Tolunay Tuğrap Üreyli	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Ömer Ragıp Türkmenoğlu	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Gökhan Demir	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
Uğur Boğday	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
E. Tijen Kandemir	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman Turan	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Kuruk Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 908 010 4594

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahalleti Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Binası No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

Ad-Soyad	Kurum
Bülent Sezgin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Evren Karabulut	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Mutlu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoğlu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Recep Bozkurt	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Enver Güzeli	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Pelin Arama	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Meltem Akol	Akol Hukuk Bürosu
Murat Ayyıldız	Akol Hukuk Bürosu
Selin Tomay	Akol Hukuk Bürosu
Tuğçe İncetan	Akol Hukuk Bürosu
Yağmur Aker	Akol Hukuk Bürosu
Zeynep Kiriş	Akol Hukuk Bürosu
İlay Erarslan	Akol Hukuk Bürosu
Emrah Demirel	HSE Hukuk Bürosu
İbrahim Erdal	HSE Hukuk Bürosu
Tülin Erol	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Resul Kaya	Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Kıvanç Kılvan	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Engin Akdeniz	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Murat Parmakçı	PRM Finans Danışmanlık Limited Şirketi

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Türk Mükellefler V.D. 998 010 4594

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun (yüzde onunun) yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Ek satış hariç halka arz edilecek toplam 60.000.000 TL (altmış milyon Türk Lirası) nominal değerli payların;

- 36.000.000 adedi (%60) Yurt içi Bireysel Yatırımcılara
- 24.000.000 adedi (%40) Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Her halükarda, ek satışa konu paylar için tahsisat oranları serbestçe belirlenecektir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:
Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat halka arz eden pay sahibine bilgi verilerek diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için tahsis edilen tutarı %20'den (yüzde yirmi) daha fazla azaltma yapılmaması ve
- Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10'un (yüzde onun) altına düşürülmemesi şartıyla

paylarını halka arz eden pay sahibine bilgi verilerek Konsorsiyum Liderleri'nin kararı ile kaydırma yapılabilir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi / yöntemleri:
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsisat grubunda aşırı talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:
Her bir tahsis grubuna ilişkin halka arz teşvikleri İzahname'nin "Yatırımcıların karar verme süreçlerinde etkili olabilecek diğer bilgiler" başlıklı 26.5.7 bölümünde belirtilmiştir.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
İş Plaza Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş/İST.
Vergi Dairesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:1
Balgurt Vergi Dairesi 1349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Beşiktaş Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
Mükellefler V.D. 998 010 4594

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.
Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak halka arz eden pay sahibi tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, tek bir bireysel yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımı yapılırken, mükerrer talep kontrolü işlemi yapılarak, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara, TCKN bazında bir adet pay (bu gruba tahsis edilen miktarın yetmemesi durumunda kura ile belirlenecektir) verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır. Bu gruptaki yatırımcılara birer adet pay dağıtıldıktan sonra kalan miktar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Eğer talep miktarı arz adedinden yüksek olursa, çok sayıda bir lot giren başvurularda müşterinin sadece 1 (bir) lot alıp diğer taleplerinin karşılanmaması söz konusu olabilir.

Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar için talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır.

Her bir tahsis grubu için mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:
Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:
Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

T.C. SERMAYE PİYASASI UZMANI 1923
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Vad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL
İSTANBUL YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Kapısı Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok Kapısı İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL Mersin Dereköy V.D. 5601237288 Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Balıkçıncu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM YATIRIMENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM YATIRIMENKUL DEĞERLERİ A.Ş. Mah. Gonca Sok. No: 22 Kat: 1 Beşiktaş İST. Mükellefler V.D.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması halinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait toplamda 12.000.000 TL (oniki milyon Türk Lirası) nominal değere kadar Şirket payının dağıtıma tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal tutarı 12.000.000 TL'dir (oniki milyon Türk Lirası'dır). Bu paylar, halka arz edilecek payların nominal tutarının %20'sine (yüzde yirmisine) denk gelmektedir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması halinde ek satış hakkı kullanılabilecek ve ek satışa konu edilecek miktar, halka arz edilen pay miktarına eklenerek dağıtıma tabi tutulacaktır. Ek satışa konu payların yatırımcı grupları arasındaki dağılımı tahsisat oranlarına bağlı kalmadan Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından belirlenerek kesinleştirilecektir.

Ek satışa konu paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ek Satış Yöntemi	Adet	Nominal Değer (TL)	Pay Grubu	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ortak Satışı	12.000.000	12.000.000	B	%20
Aracı Kurumun Ortaklardan Ödünç Alacağı Payların Satışı	-	-	-	-
TOPLAM	12.000.000	12.000.000	-	%20

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Ek satış toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazlası olması durumunda ortak satışı yöntemi ile gerçekleştirilecek olup ödünç alma yoluyla bir ek satış gerçekleştirilmeyecektir.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak, Sinpaş GYO'nun elde edeceği toplam brüt halka arz gelirinin %15'ine kadar olan kısmının, halka arz gelirlerinin Sinpaş GYO hesabına aktarıldığı gün itibarıyla Halkbank veya Halk Yatırım nezdinde Sinpaş GYO adına açılacak özel bir hesapta bulundurulacak ve Halk Yatırım tarafından, 30 (otuz) günlük süre ile sınırlı kalmak kaydıyla, ilgili fon tutarının münhasıran, herhangi bir surette ek bir onay veya muvafakate gerek olmaksızın, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler için kullanılacaktır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli bir adet payın satış fiyatı 15,80 TL olarak belirlenmiştir.

SENMAT A.Ş. YATIRIM DANIŞMANLIĞI
TÜRKİYE SINAİ YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Orhan Öcalan Bulvarı
SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Vadisi, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Beşiktaş 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyük Mükellefler V.D. 998 013 4594

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi /Hesap Açma 2,55 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,25 TL	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul virman transferi 1,88 TL+BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	İşlem başına 1,25 TL+BSMV	Yok	Yok	Yok
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yok	Yok
Alan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Almıs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Alınacaktır.	5,30 TL	Yok	Yok
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	4 TL	4 TL	4 TL	Yok	Yok
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	1,88 TL+BSMV	Kurum skalası uygulanacaktır.	Yok	Yok
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Var	0,33 TL + BSMV	Var	Yok	Yok
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	1,50 TL+BSMV	MKK tarifesi	MKK tarifesi	Yok	Yok	8 TL+BSMV İlk kez MKK sicil alımında.
Dinamik Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yok	Yok
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yok	Yok	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3 TL	Yok	1,58 TL	Yok	Yok	Yok
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5 + BSMV Min. 6,33 TL+BSMV Maks. 63,25 TL+BSMV	Yok	Yok
HSBC Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,68 TL	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	0,21 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yok	Yok
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	1,25 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler : Tutar üzerinden % 0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (126,272.- /1,262,723.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:6.33 TL + BSMV (126,272.- TL'den az olan tutarlar için) Azami: 63.25 TL+ BSMV (1,262,723.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	MKK tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesi	Yok	Yok
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	8,57 TL	Yok	Yok
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,55 TL + BSMV	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	3,47 TL	Yok	2,64 TL	9 TL	Yok	Yok
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yok	3 TL (Pay Başına)	3 TL (Pay Başına)	6,41 TL	Yok	Yok

KIZILTOK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Kadıoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:16/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Alaca, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:37
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 992 010 4594

QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	2 TL (Pay Başına)	1 TL - 15,000 TL'ye kadar 10 TL, 15,001–50,000 TL'ye kadar 18 TL, 50,001 TL üzeri 50 TL	Yok	Yok
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,55 TL + BSMV	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10+BSMV	Yok	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır	Yok	1,25 TL + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır	Yok	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Müşterilerden alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-1.000 TL arası: 2,5 TL+BSMV 1.000,01 TL-50.000 TL arası: 5 TL + BSMV 50.000,01 üzeri: 50 TL + BSMV	Yok	Yok

25.3.2. 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:

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1 TL'den (bir Türk Lirası'ndan) yüksek belirlenmiştir. 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 15,80 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Halk Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Sinpaş GYO aittir.

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

Halka arz mevcut payların halka arzı yoluyla gerçekleştirilecektir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

KIZILKÖK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Emirhan Yeni Yeldoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:3 Emirhan Cad. No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Beşiktaş Vergi Dairesi Müdürlüğü VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Altıkat, Dikilitaş Mah. Yeni Yeldoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 129 Esentepe 34394 Şişli İstanbul
Tel: (0212) 354 50 00 Faks: (0212) 354 50 01
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.S.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Zorlak Binası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Vergi Dairesi Müdürlüğü V.D. 958 010 4594

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer almaktadır.

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

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri, Konsorsiyum Eşlideri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi, Konsorsiyum Eş Lideri ve Konsorsiyum Liderleri ile Konsorsiyum Üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 30 Haziran 2021 tarihinde imzalanmıştır.

Söz konusu Sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı; Şirket, halka arz eden pay sahibi ve Konsorsiyum Üyeleri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu, masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile İzahnamenin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

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

Sinpaş GYO, ortak satış yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Ek satış hakkının kullanılması halinde de Sinpaş GYO pay satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arza aracılık eden Aracı Kurumlar olarak görev alan Halk Yatırım ve Kalkınma ve Yatırım Bankası ile Konsorsiyum Eş Lideri Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halka arza aracılık eden Aracı Kurumlar ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halka arza aracılık eden Aracı Kurumların halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile ilgili dönemlere ait mali tablolarının bağımsız denetimlerini yapan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu bağımsız denetim şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Aynı şekilde söz konusu bağımsız denetim şirketi ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. İlgili dönemlere ait mali tabloların bağımsız denetimini yapan ve yukarıda bahsi geçen şirket sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile gayrimenkul danışmanı olarak görev yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu gayrimenkul danışmanlık şirketi ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur ve doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır. Aynı şekilde söz konusu gayrimenkul danışmanlık

şirketi ile Şirket arasında gayrimenkul danışmanlığı kapsamındaki çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapılmış olan anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Yukarıda bahsi geçen şirket, sunduğu gayrimenkul danışmanlık hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık ve hukukçu raporunun hazırlanması hizmetleri karşılığında danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul ilgili pazarında işlem görmesi için başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa İstanbul'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin I no'lu bölümünde yer verilmiştir.

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

Yoktur.

26.3. 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.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Dr. Yenidoğan Soltak Sinpaş Genel Müd. Bloğ No:36 / Bloğ Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balıkçılı 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Çelik Pasajı Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 013 4594

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren en fazla 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

Sinpaş GYO, Şirket ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında imzalanan Ek Satış ve Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., tarafından, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek olan toplam brüt halka arz gelirinin %15'ine kadar olan kısmının fiyat istikrarı işlemleri için kullanılması planlanmaktadır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Halka Arz Teşvikleri

Halka arz teşviklerinin uygulanması, MKK'nın 10 Aralık 2010 tarih ve 532 sayılı "Promosyon Uygulama Esasları ve Ücret Tarifesi" konulu Genel Mektubu çerçevesinde MKK aracılığı ile gerçekleştirilecek ve teşviklerin uygulanmasında MKK kayıtları baz alınacaktır.

Bedelsiz İlave Pay (Bonus Pay) Teşviki

Yatırımcıları uzun vadeli pay senedi yatırımlarına teşvik etmek amacıyla Şirket paylarının halk arzında, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden başvuran yatırımcılar, halka arzdan satın aldıkları Şirket paylarının tamamını ya da bir bölümünü Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 180 gün süreyle hesaplarında tutmaları halinde, 180 gün içerisinde gün sonunda hesaplarında bulunan en düşük

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:3/1 Beşiktaş-İSTANBUL Beşiktaş Vergi Dairesi Müdürlüğü Vergi No: 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
SİNPAŞ GYO
KIZILBEY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:3/1 Beşiktaş-İSTANBUL Beşiktaş Vergi Dairesi Müdürlüğü Vergi No: 5601237288 Mersis No: 5601237288800001
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0-7710-3054-3200013
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye-İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 2 İş Kuleleri Kat: 4 Beşiktaş Büyük Mükellefler V.D.

Şirket payı miktarından (**"Bonus Pay Garantisine Baz Pay Miktarı"**) hesaplanmak üzere aşağıda detayları yer alan **"%15 (yüzde onbeş) Bonus Pay"** alma hakkına sahip olacaklardır. Bonus Pay olarak yatırımcılara verilen paylar, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin taahhütleriyle uyumlu olarak, Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesinden itibaren bir yıl süreyle Borsa'da satışa konu olamayacaktır.

Bonus Pay teşvikinin uygulanmasında MKK kayıtları esas alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Kurumsal Yatırımcılar kategorisinden başvuran yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları payları başka kişilere virmanlaması satış hükmünde olacak ve paylarını virmayanlar virmanladıkları paylar için teşvik haklarını kaybedeceklerdir.

Bonus Pay kazanmaya hak kazanan yatırımcıların hesabına, bu payların aktarımı, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 180 günlük sürenin sonunu takip eden 10 (on) iş günü içerisinde MKK tarafından otomatik olarak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan Bonus Pay almaya hak kazanan yatırımcıların hesaplarına aktarılacaktır. Aktarım miktarından hata olduğunu veya Bonus Pay almaya hak kazandığını düşünen ancak herhangi bir pay aktarımı olmamış olduğunu düşünen ilgili yatırımcılar, ekinde halka arzdan aldıkları ve üzerinden Bonus Pay almaya hak kazandıklarını düşündükleri en düşük Şirket pay miktarını gösteren MKK hareketlerinin göründüğü dökümün bulunduğu bir dilekçe ile MKK tarafından Bonus Pay aktarım tarihini takip eden 15 iş günü içerisinde Halk Yatırım'a başvuruda bulunacaklardır. Başvuru süresinin tamamlanmasını takip eden 5 işgünü içerisinde haklı olduğu görülen yatırımcılara hak kazandıkları Bonus Pay aktarılacaktır.

Bu teşvik, halka arzdan satın alınan paylar için geçerli olup, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesini müteakip Borsa İstanbul'da ikincil işlemlerde satın alınan paylar için geçerli olmayacaktır.

Sinpaş GYO ve Kızılbük GYO Projelerinde %20 İndirim Çeki Hakkı

Yatırımcıları uzun vadeli pay senedi yatırımlarına teşvik etmek amacıyla Şirket paylarının halk arzında, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden başvuran yatırımcılar, halka arzdan satın aldıkları Şirket paylarının tamamını ya da bir bölümünü Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 180 gün süreyle hesaplarında tutmaları halinde, 180 gün içerisinde gün sonunda hesaplarında bulunan en düşük Şirket payı miktarından ve halka arz pay satış değeri üzerinden hesaplanmak kaydıyla, Sinpaş GYO veya Kızılbük GYO tarafından geliştirilen projelerden konut veya devremülk satın alımlarında kullanılmak üzere, toplam tutarın %20'si oranında indirim çeki almaya hak kazanacaklardır. İndirim çeki konut veya devremülk toplam satış bedelinin en fazla %20'si için kullanılabilecektir.

Bu kapsamdaki %20'lik indirim çeki hakkı teşvikinin uygulanmasında MKK kayıtları esas alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden başvuran yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları payları başka kişilere virmanlaması satış hükmünde olacak ve paylarını virmayanlar virmanladıkları paylar için teşvik haklarını kaybedeceklerdir.

İndirim çekinin tek bir satınalmada kullanılması zorunlu değildir. Ancak her kullanım için faydalanabilecek indirim tutarı ilgili kullanımdaki konut veya devremülk toplam satış bedelinin %20'sini aşamaz ve başka indirimlerle birleştirilemez.

Söz konusu indirim hakkından yararlanabilmek için yatırımcıların halka arzdan aldıkları ve ilk işlem gününden itibaren 180 gün boyunca hesaplarında tuttukları en düşük Şirket pay miktarını gösteren MKK hareketlerinin göründüğü dökümün bulunduğu bir dilekçe ile Sinpaş Grubu satış ofislerine başvurmaları yeterli olacaktır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeni Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Blok No: 7 Ü Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Passajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Sinpaş Kızılbük Wellnes Thermal Resort Konaklamalarında %40 İndirim Çeki Hakkı

Yatırımcıları uzun vadeli pay senedi yatırımlarına teşvik etmek amacıyla Şirket paylarının halk arzında, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden başvuran yatırımcılar, halka arzdan satın aldıkları Şirket paylarının tamamını ya da bir bölümünü Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 90 gün süreyle hesaplarında tutmaları halinde, 90 gün içerisinde gün sonunda hesaplarında bulunan en düşük Şirket payı miktarından ve halka arz pay satış değeri üzerinden hesaplanmak kaydıyla, Sinpaş Kızılbük Wellnes Thermal Resort projesindeki otel konaklamalarında kullanılmak üzere, toplam tutarın %40'ı oranında indirim çeki almaya hak kazanacaklardır. İndirim çeki Sinpaş Kızılbük Wellnes Thermal Resort projesindeki otel konaklama bedelinin en fazla %40'ı için kullanılabilecektir.

Bu kapsamdaki %40'lik indirim çeki hakkı teşvikinin uygulanmasında MKK kayıtları esas alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden başvuran yatırımcıların halka arzdan satın aldıkları payları başka kişilere virmanlaması satış hükmünde olacak ve paylarını virmayanlar virmanladıkları paylar için teşvik haklarını kaybedeceklerdir.

İndirim çekinin tek bir konaklamada kullanılması zorunlu değildir. Ancak her kullanım için faydalanabilecek indirim tutarı ilgili Sinpaş Kızılbük Wellnes Thermal Resort projesindeki otel konaklama bedelinin %40'ını aşamaz ve başka indirimlerle birleştirilemez.

Konaklama indirimi sadece oteldeki konaklama ücreti için kullanılabilir, konaklama dışındaki harcamalarda kullanılamaz.

Söz konusu indirim hakkından yararlanabilmek için yatırımcıların halka arzdan aldıkları ve ilk işlem gününden itibaren 90 gün boyunca hesaplarında tuttukları en düşük Şirket pay miktarını gösteren MKK hareketlerinin göründüğü dökümün bulunduğu bir dilekçe ile Sinpaş Grubu satış ofislerine başvurmaları yeterli olacaktır.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Ortak : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul

Paylarını halka arz edecek ortak, İhraççı'nın %100 ortağı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Halka arz eden pay sahibine ait detaylı bilgi izahnamenin 8.1 numaralı maddesinde yer almaktadır.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka arz kapsamında, Şirket paylarının %100'üne sahip olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin toplam 240.000.000 TL nominal değerli payının %25'ine tekabül eden 60.000.000 TL nominal değerli pay satışa sunulacak olup, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazlası olması durumunda 12.000.000 TL nominal değerli ek satış gerçekleştirilebilecektir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası (Ek Satış Hariç)		Halka Arz Sonrası (Ek Satış Dahil)	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)

Sinpaş GYO A.Ş. A Grubu	1.000.000	0,42%	1.000.000	0,42%	1.000.000	0,42%
Sinpaş GYO A.Ş. B Grubu	239.000.000	99,58%	179.000.000	74,58%	167.000.000	69,58%
Halka Açık Kısım			60.000.000	25,00%	72.000.000	30,00%
Toplam	**240.000.000**	**100**	**240.000.000**	**100**	**240.000.000**	**100**

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 25.05.2021 tarihli ve 2021/11 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca bedelli sermaye artırımı yapmayacağını, maliki olabileceği Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, bu yöntemler ile dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu yöntemler ile bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklıklar tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir.

Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket ortağı Sinpaş GYO, 25.05.2021 tarihli ve 2021/19 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 ay boyunca maliki olduğu Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Şirket ortağı Sinpaş GYO, 25.05.2021 tarihli ve 2021/19 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca, maliki olduğu Şirket paylarının; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satılmamasına, bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını taahhüt etmiştir.

Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Bulunmamaktadır.

Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Bulunmamaktadır.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Beşiktaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Gonca Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 698 013 4594

Halka arzın tamamı mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı yoluyla gerçekleşeceği için, ihraççının elde edeceği net gelir bulunmamaktadır. Halka arz eden pay sahibi halka arzdan, ek satış hariç toplam 948.000.000 TL gelir elde edecektir. Ek satış olması halinde, halka arz eden pay sahibinin elde edeceği gelir 1.137.600.000 TL olacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin, ek satış hariç 27.508.342 TL ve ek satış dahil 31.863.142 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet, ek satış hariç yaklaşık 0,4585 TL ve ek satış dahil iken 0,4425 TL olarak hesaplanmaktadır.

Tahmin Edilen Maliyetler	Karşılayan Taraf	Maliyet (TL) Ek Satış Hariç	Ek Satış Dahil
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	240.000	240.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	444.000	532.800
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Halka Arz Eden Pay Sahibi	18.000	18.000
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	103.592	103.592
Bağımsız Denetim Ücreti	Şirket	70.000	70.000
Aracılık Komisyonu	Halka Arz Eden Pay Sahibi	21.330.000	25.596.000
Hukuki Danışmanlık Ücreti	Halka Arz Eden Pay Sahibi	282.750	282.750
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	20.000	20.000
İlan ve Reklam	Şirket	5.000.000	5.000.000
Toplam Maliyet		**27.508.342**	**31.863.142**
Satışa Sunulan Paylar		60.000.000	72.000.000
1 Adet Payın Maliyeti		**0,4585**	**0,4425**

Aracılık maliyetleri, hukuki danışmanlık ücreti, halka arz fiyatı ile nominal değer arasındaki farktan hesaplanan SPK Kurul ücreti ve Borsa işlem görme ücreti halka arz eden pay sahibi tarafından; bağımsız denetim, gayrimenkul değerleme, ilan ve reklam ve nominal sermaye üzerinden hesaplanan SPK Kurul ücreti ve MKK üyelik ücreti Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin ek satış hariç iken 5.433.592 TL ve ek satış dahil iken ise 5.433.592 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz eden pay sahibi tarafından karşılanacak toplam maliyetin ise, ek satış hariç 22.074.750 TL ve ek satış dahil iken ise 26.429.550 TL olacağı tahmin edilmektedir.

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

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

GYO
DİZİLİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459

GYO Tebliğ'i uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvurmaları zorunludur.

Halka arz mevcut pay sahibinin paylarının bir kısmını satması, yani ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı tamamen paylarını halka arz eden pay sahibinin tasarrufunda olacaktır. Halka arzın tamamı ortak satışı yöntemi ile gerçekleşeceği için, Şirket'in elde edeceği herhangi bir gelir bulunmamaktadır.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arz, mevcut pay satışı ile gerçekleştirileceği için sulanma etkisi bulunmamaktadır.

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Yoktur.

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

Yoktur.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde danışmanlık yapan taraflar aşağıda belirtilmektedir.

Kurum/Kişi	Danışmanlık Hizmeti
Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
AKOL Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmeti
Güreli YMM ve Bağımsız Denetim	Bağımsız Denetim Hizmeti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
Ali Ordulu	Mali Müşavirlik Özel Amaçlı Raporu

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen bağımsız denetim, gayrimenkul değerleme ve hukukçu görüşü raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayımlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Adresi: Spine Tower Büyükdere Cad. 59 sok. No:243 Kat: 25-26-28, 34398 Sarıyer/İstanbul

Telefon: +90 (212) 285 01 50

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Üçtepeler/İSTANBUL

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 5601237288 Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305[illegible] Mersis No: 0-7710-3054-5200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 459[illegible]

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi: Tülin Erol

Görüş: Olumlu. *"Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Kızılbük") 31.03.2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 30.03.2021 – 31.03.2021 dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."*

Görüşün Dayanağı: *"Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."*

Dikkat Çekilen Hususlar: *"Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki finansal tablolarda detayları dipnot 1 ve dipnot 21'de açıklanan "önceki değerler yöntemi" kullanılmıştır. Şirket, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinden kısmi olarak bölünerek 30.03.2021 tarihindeki kurulmuştur. Şirket'in ana ortaklığı olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin SPK tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçları taşınarak açılış olarak kullanılmıştır. Şirket, önceki değerler yöntemine istinaden Şirket'in bölünme öncesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin içerisindeki değerleri ile birlikte açılış bilançosu oluşturulmuş olup, aradaki fark özkaynaklar içerisinde "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" adıyla sunulmuştur."*

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şirket'in parseller üzerinde devam eden Devre mülk ve otel projesinin değer tespitini yapan kuruluşun:

Ticaret Unvanı: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İstanbul

Telefon: (0216) 545 48 66

Raporu Hazırlayanlar: Engin Akdeniz, Kıvanç Kılvan

Hukukçu Raporu

Bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan hukuk bürosunun:

Ticaret Unvanı: Akol Hukuk Bürosu

Adresi: Levent Mahallesi, Kanyon Ofis Binasi Buyukdere Cad. No:185 Kat:12, 34394 Sisli/İstanbul

Telefon: 0 212 264 6000

Raporu Hazırlayanlar: Meltem Akol, Selin Tomay, Tuğçe İncetan, İlay Erarslan, Zeynep Kiriş, Yağmur Aker

31. İSTİBARLER HAKKINDA BİLGİLER

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Eski Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No: 2/A İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan SK. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
Sağlık Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No: 22
Plaza Kat: 1 Beşiktaş/İST
Mükellefler V.D. 998 010 459

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecek payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme ve Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

KIZILDÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeni Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Bloku No: 1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş İSTANBUL
Meridiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Fuğla, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak No: 36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305492
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Garay Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
NKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Gonca Sok. No: 2
Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Mükellefler V.D. 998 010 459

Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
24.000 TL'ye kadar	15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL, fazlası	27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası	35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası	40

32.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 takvim yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir. Ancak 2021/1. geçici vergi dönemi için uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir. 2022 takvim yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi oranı %23'tür. İşbu İzahname tarihindeki yürüklükte olan mevzuat gereğince 2023 ve sonraki yıllara ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin (1) numaraları fıkrasının d/4 bendi uyarınca, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak kurulup bu şekilde faaliyet göstermeleri şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının elde ettikleri kurum kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri,
- BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler

yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

- KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve
- (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar 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.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler; sabit getirili menkul kıymetler,

- değişken getirili menkul kıymetler;
- diğer sermaye piyasası araçları ve
- yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sanayi Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye İSTANBUL

KIZILBUK YATIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeni Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlük Bilek No: 1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Beşiktaş Vergi Dairesi Müdürlüğü V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 3
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İ
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 45

sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi 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.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,

- Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler
Tam Mükellef Gerçek Kişiler

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

SİNPAŞ GYO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

KALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "%0"dır. Mezkûr madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) 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 beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarayı Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.
KIZILBEK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok No:56/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Necidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:30
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Çıkmak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Ör. Adnan Büyükdeniz Cad. 10 Umraniye / İSTANBUL
ŞİNPAŞ
ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 26
34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Yıldık Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

GYO
KIZILBÜK YAŞAMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Bina Müdürlüğü Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Sinpaş Plaza 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bahçelievler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
YATIRIM BANKASI
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Kilmak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 numaralı fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak 2021/1. Geçici vergi dönemi için uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir. 2022 takvim yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi oranı %23'tür. İzahname tarihindeki yürüklükte olan mevzuat gereğince 2023 ve sonraki yıllara ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.
Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

TÜRKİYE HALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:3631 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:3 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.sinpaskizilbuk.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

a) Esas Sözleşme
b) 3 Aylık Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu
d) Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
e) Özel Durum Açıklamaları
f) Kar Dağıtım Politikası
h) Genel Kurul İç Yönergesi
i) Gayrimenkul Değerleme Raporları

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1926 UZMANI 326

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Sarayı Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL

NİZİL GYO KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. Blok No:36/1 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL Mecidiyeköy VD. 5601237288 Mersis No: 0560123728800001

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 7710305432 Mersis No: 0 ...

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Ilmak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST. Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

l) Fiyat Tespit Raporu

2. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tabloları

İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11. maddesinin (a) bendi ile SPK'nın 04.02.2021 ve 24.06.2021 tarihli kararları uyarınca (https://spk.gov.tr/Duyuru/Goster/20210205/1) (https://spk.gov.tr/Bulten/Goster?year=2021&no=31) ihraççının son 3 yıllık finansal tablolarının izahnamede yer alması 31.03.2021 tarihli finansal tablolarının ise izahnameye ek olarak verilmesi gerekmektedir. Ancak, Şirket'in **30.03.2021** tarihinde Sinpaş GYO'nun TTK'nın 159 ila 179. maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (Bölünme Tebliği) hükümleri çerçevesinde Sinpaş GYO'nun aktifinde bulunan bazı malvarlığı unsurlarının Şirket'e devredilmesi yoluyla iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuş olması nedeniyle geçmiş yıl finansal tabloları bulunmamakta olup, Şirket'in sadece 31.03.2021 tarihli finansal tabloları izahnamede yer almaktadır.

35. EKLER

1. **Esas Sözleşme**
2. **Yönetim Kurulu Temsil ve İlzam İç Yönergesi**
3. **31.03.2021 Tarihli Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu**
4. **Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluk Beyanları**
5. **Akol Hukuk Bürosu'nun Hukukçu Raporu**
6. **Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olan 10 Aralık 2020 tarihli ve 2020/1132 sayılı, 5 Mayıs 2021 tarihli ve 2021/524 sayılı ve 27 Mayıs 2021 tarihli ve 2021/580 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları**
7. **Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanları**

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İHRAN 326

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Şaşey Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:10 Ümraniye/İSTANBUL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Diklitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:35
Balmumcu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Ilıcak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594

KIZILBUK GYO
KIZILBUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Diklitaş Mahalesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd. No: 3611 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy VD. 5601237288
Mersis No: 0560123728800001