

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 14.03.2022 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 dağıtımına 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 özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi 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.
Büyükdere Mah. Nispetiye Sokak No:22 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271147 / M. Sic. No: 5601237288
Tic. Sic. No: 030123328800001



SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Fikri Hıtaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Kadıköy / 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
E-Posta: Mükellefler.V.D. 7710305432
Maksus No: 0-7710-3054-3200013

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
(Emniyet Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
E-Posta: Mükellefler V.D. 999 010 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 öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



KIZILKÖK OYB

KIZILKÖK GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi, Büyükdere Sokak No:36 Genel Müd.
Blok No:36/1 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic Sicil No: 271150 / T. 5011237203
Mersis No: 08012375000001

SINPAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidenan Sk. No:36
Dahulu Cadu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Etiler Mahallesi V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

2

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ayvaz Mahallesi Çarşı Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler Mahallesi V.D. 958 010 4594

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	11
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER.....	12
2. ÖZET.....	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	30
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	35
6. İHRAÇCI 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 TARAFALAR VE İLİŞKİLİ TARAFALARLA 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 İHUSUSLAR.....	147
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER.....	177
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER.....	180
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	181
29. SULANMA ETKİSİ.....	183
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	183
31. İSTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	184
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	185
33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	194
34. İNCELEMEME AÇIK BELGELER.....	195
35. EKLER.....	196



KIZILBÜK **GYO**
KIZILBÜK GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEHİŞİK Mah. 1. Kat Katlıca Sokak, Sımpaz Genel Mül.
Blok No:24/1 Kat:1 No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 08050015601237288
Tic Sic No: 272889001

SİMPAZ
SİMPAZ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3
Sımpaz Plaza, Dikilitaş Mah. Yonidoğan Sok. No:36
Kadıköy 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mülhaneler V.D. 7710395432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülhaneler V.D. 988 010 4592

KISALTMA VE TANIMLAR

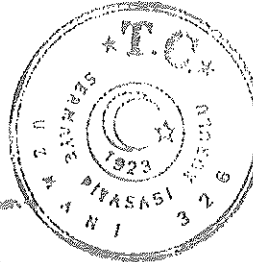
- 1.Etap** : Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m² olan 26.640 adet devreden oluşan 555 Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısım
- 2. Etap** : Toplam inşaat alanı 84.627 m² olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısım
- 3. Etap** : Toplam inşaat alanı 32.017 m² olan 80 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan On the Hills Villa isimli kısım
- 4. Etap** : Toplam inşaat alanı 42.913 m² 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 Arı Finansal** : Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
- Aquapark** : Arı Finansal Kiralama A.Ş.
- AVM** : Kızılbük Projesi'nin 1. Etap planında yer alan ve içinde macera parkı da bulunan su parkı
- Avro ve Euro** : Projede yer alan alışveriş merkezi
- Batı Ege BDS BKK** : 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
- Beyazkum BİST/BİAŞ/Borsa İstanbul BSMV** : Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.
- Boğaziçi Eğitim Hizmetleri** : Bağımsız Denetim Standartları
- Covid-19 CED** : 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını Çevresel Etki Değerlendirmesi** : Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.
- SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını Çevresel Etki Değerlendirmesi** : Borsa İstanbul A.Ş.
- SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını Çevresel Etki Değerlendirmesi** : Banka Sigorta Muameleleri Vergisi Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdere Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL
- SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını Çevresel Etki Değerlendirmesi** : Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.



SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidöğüş Sok. No: 22
Beşiktaş / 34399 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Şişli Mülkelleri V.D. 771031233 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 077103123300019

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülkelleri V.D. No: 999 010 4597

- 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 aynı hak
- Devre mülk Ünitesi** : Kızılıbük 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** : Devre mülk Edimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi'nin imzalanmasıyla, tapu devri bilahare yapılacak üzere müşteriye satışı
- Devre mülk Satışı** : Devre mülk Edimine 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** : Kızılıbük GYO genel kurulunu ifade eder.
- Grup/ Sınpaş Grubu** : Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kızılıbük 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., İnterşer Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş., Sınpaş Yapı Dekorasyon A.Ş., Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş., Sınpaş Yatırım Bankası Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Sınpaş Yatırım Bankası Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Sınpaş Yatırım Bankası Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



KIZILBUK GYO
 NERER DİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Mh. 116. Sokak Sınpaş Genel Müd.
 Blok Kat: 15 Kat / 5. Sınpaş / Beşiktaş / 34349 / İSTANBUL
 Mersis No: 0856012372600001

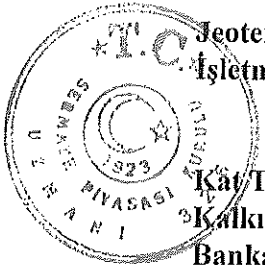
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sınpaş Yatırım Bankası Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Büyükdere Mh. 116. Sokak Sınpaş Genel Müd.
 Blok Kat: 15 Kat / 5. Sınpaş / Beşiktaş / 34349 / İSTANBUL
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mh. Gölcük Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: / Beşiktaş / İST.
 Mersis No: 0856012372600001

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
- GYE Elektrik** : GYE 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** : Yer kabuğunun 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 kayalar 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 Kalkınma Yatırım Bankası** : Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.
- KAT** : Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.



KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bilgi: Mustafa Kemal Bulvarı, Söğütözü Sokak, Sinpaş Genel Müd.
Bilgi No: 31111 Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
M. Adı: 050 5601237295
M. No: 050123728809001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, İDİKilitaş Mah. Yenikoşan Sk. No:36
Kat:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Bilgi: Mükellefler V.D. 7710305431
M. No: 0-7710-3054-3200013

6
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Söğütözü Mah. Levent Çarşısı, Büyükdere Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gença Sok. No: 22
(Emirler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bilgi: Mükellefler V.D. 998010 4594

Kızılıbük GYO / Şirket / Ortaklık / İhraççı / Kızılıbük Kızılay Konsorsiyum Liderleri : Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Türkiye Kızılay Derneği
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 m² : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
MKK : Metrekare
Mikron-s Otel : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.
Kızılıbük Projesinin 1. Etap planında yer alan, 34.477 m2 alana sahip 205 odalı otel manasına gelir.
Oswe Real Pay Fiyatı : Oswe Service GmbH
15,80 TL
Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi : Kızılıbük 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 Prodek : Peker Emlak İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Prodek Mekân Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Proje/Kızılıbük Projesi : Muğla ili Marmaris ilçesinde 4 Etapta inşa edilecek, Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ve Devre mülklerden oluşan, karma kullanımlı, “Marmaris Kızılıbük 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 bütününe 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.

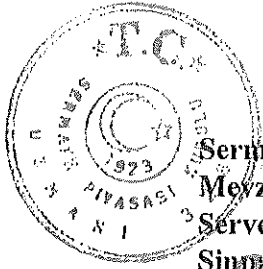
Sermaye Piyasası Mevzuatı : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ikincil mevzuatı

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.



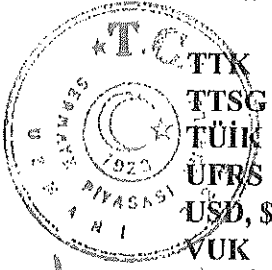
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dilekçeye Mahallinde Bulunan Sinpaş Genel Müd.
Blok No:36 / Umraniye Mah. Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2561237288
Tic. Sic. No: 25612372880001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, D. Altıyol Mah. Yenidoğan Sit. No:54
Balmumcu CA 119 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Etiler Mah. Akmerkez V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıy Mah. Dr. Adnan Bilyalçıkçaz Cad.
No:10 Umraniye-İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Levent Paazlı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 276900/010 459

- 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 Modüllü
- 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
- UFBS** : 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 Endüstriyel Ticaret A.Ş.



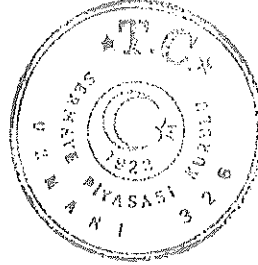
KIZILBÜK GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Dikilitaş Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok Kat: 19 No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 350101712285
Tic. Sic. No: 275612372600001

SINPAŞ GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 19
Blok Kat: 19 No: 19 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyükdere Mh. Mühürler V.D. 99/010 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.



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Milletas Mah. Beşiktaş Yenidoğan Sokak Sınpaş Genel Mbd.
Blok No: 10/21 Kat: 10/1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274100 No: 560123798
Mersis No: 08090131228800001

SINPAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Pazarı, Beşiktaş Mah. Yenidoğan Sokak No: 10/21
Blok No: 10/21 Kat: 10/1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274100 No: 560123798
Mersis No: 08090131228800001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emisyon Bürosu) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mh. Kat: 10/10 4597

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

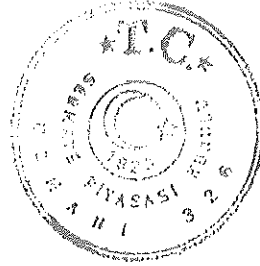
Borsa İstanbul'un, Kurul'a gönderilen 29.06.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra;

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.



KIZILDIRT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Sazlıbağ Sokak: Sıpaş Genel Müd.
Bldh. No:36 / 1. Katı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Merkezi Tel: 5691237288
Merkezi No: 40540124728899001



SİPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıpaş Plaza / Dikilitaş Mah. Yıldıoğan Sk. No:36
Bağcıbaşı / 349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Merkezi No: 0-7710-3054-3200013

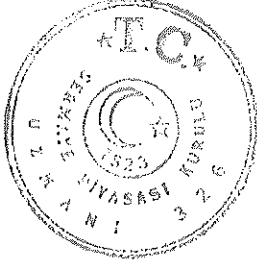
10

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:27
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 099 010 4594

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.



KIZILBUK OYO

KIZILBUK GEMİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mahallesi, Yenidoğan Sokakı Sımpas Genel Müd.
Büyükdere No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0807001500000123728800091

SİMPAS GEMİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sımpas Plaza, Hüsnüpaşa Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Büyükdere Cad. 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Dünya Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013


11

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

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emir / Paşajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mükellefler V.D. 9900104594

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Avni Çelik Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Çelik Yönetim Kur. Bşk. Yekili KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdöğ Mahallesi Yenidöğün Sokak No:25 Çarşı Katı İtlik No:3661 İç Kapı No:1 Beşiktaş / İSTANBUL Merkeziye Köy No: 5601237000 Mersis No: 0560123728000000 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arz Eden SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Avni Çelik Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Çelik Yönetim Kur. Bşk. Yekili SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Simpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidöğün Sok. Balmuncu 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Büyük Mükellefler V.D. 77103000002 Mersis No: 0560123728000000 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Zafer Mustafaoğlu Müdür Eyren 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 Büyükdöniz Cad. No:10 Ümraniye / İSTANBUL 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI 

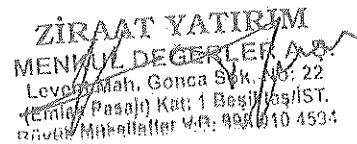
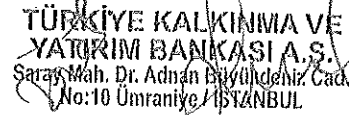
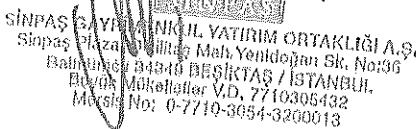
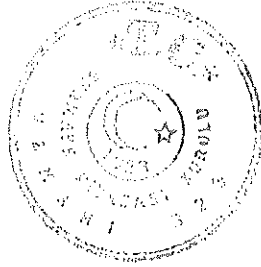
Konsorsiyum Eş Lideri ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
E. Tijen Kandemir Yönetici Osman Turan Genel Müdür Yardımcısı 05/07/2021	İZAHNAMESİNİN TAMAMI

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:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Tülin EROL Sorumlu Denetçi	31.03.2021 tarihli finansal tablolar ve ilgili bağımsız denetim raporları

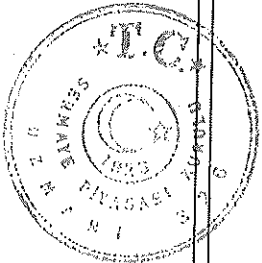
İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı	10 Aralık 2020, 5 Mayıs 2021 ve 27 Mayıs 2021 tarihli ilgili gayrimenkul değerlendirme raporları



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	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	<table border="1"><tr><td>Hukuki Statüsü</td><td>Anonim Şirket</td></tr><tr><td>Tabi Olduğu Mevzuat</td><td>T.C. Kanunları</td></tr><tr><td>Kurulduğu Ülke</td><td>Türkiye</td></tr><tr><td>Kayıtlı Merkezinin Adresi</td><td>Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müdürlük Blok, No:36/1 Beşiktaş İstanbul</td></tr></table>	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
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 kuruluştur. Bu bölünme işlemiyle Thermal Wellness Resort								



KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Caddesi, Genişleyen Sokak, Sinpaş Genel Müdürlük Blok No:36/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 27.5691237288
MERSİ No: TR01121278800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36/14
Beşiktaş/İSTANBUL
Büyükdere Caddesi V.D. 7710301422
Tic Sicil No: 27.5691237288
MERSİ No: 0-7710-3054-3200073

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic Sicil No: 27.5691237288

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 sektörlerle ilişkin kısa bilgiler aşağıda verilmiştir:

Gayrimenkul Sektörü

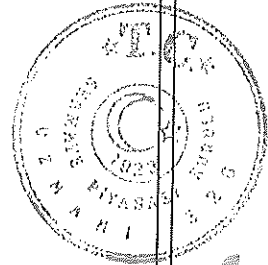
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Sektörün, GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

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 yatırım bankası A.Ş. bölümünde gösterilmiştir.



KIZILBÜK GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Yatırım Menkul Değerler Genel Müd.
Dikilbağ Mah. Yenidoğan Sok. No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Merkezi Tel: 0212 356 1237 228
Merkezi Tel: 0212 372 88 00 011

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Yatırım Menkul Değerler Genel Müd.
Dikilbağ Mah. Yenidoğan Sok. No:36
34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Şişli Mülhaneler V.D. 7740305432
Merkezi Tel: 0-7740-3054-3200013

15
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler Mahallesi Tel: 0212 310 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

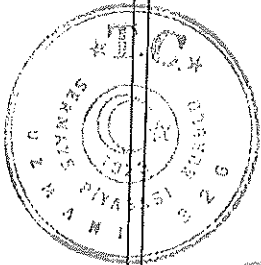
TÜİK verilerine göre Türkiye perakende ticaret hacmi geçtiğimiz 10 yılda yıllık ortalama %5 artarken perakende cirosu ise aynı dönemde yaklaşık %14,5 oranında bir artış kaydetmiştir. Bu büyümede Türkiye'nin görece genç bir nüfusa sahip olması, kentleşme, satın alma gücündeki iyileşmeler ve değişen tüketici 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 yürürlüğe girmiştir ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri Saray Mah. Dr. Adnan Oktar Bulvarı No: 22 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını Yürüten Kurumlar



KENTBÜK GYO

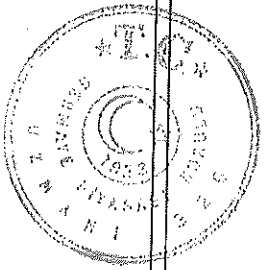
SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Yıldırım Sokak, Simpaş Genel Merd.
Blok 14/30 Kat: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy Şişli VİT: 5691237285
Tic. Sic. No: 2728000001

SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Simpas Plaza, Etiler Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Etiler Mah. Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2728000001
Mecidiyeköy Şişli VİT: 5691237285
Mecidiyeköy Şişli VİT: 5691237285
Mecidiyeköy Şişli VİT: 5691237285

16
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

		<p>Tebliği (III-48.1) ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.</p> <p>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.</p> <p>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 değerlendirme 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.</p>
B.4a	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, halihazırda Kızılıbük 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 yapabilmektedir. 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.</p> <p>Diğer yandan son dönemde emtia fiyatlarında, enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan gelişmeler inşaat, turizm ve bu sektörlerle 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 güdüsünü sürdürmektedir.</p> <p>Ayrıca inşaat ve turizm sektöründe devam eden şekilde fiyatların ve maliyetlerin artması nedeniyle</p>



KIZILBÜK GYO
 KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Dikilitaş Mahallesi, Beşiktaş Sok. No: 22 / Beşiktaş / İstanbul
 Bilişim No: 18 894 001 / Sicil No: 271131 / T.C. Ticaret Sicil Gazetesi
 Mersis No: 35010227289
 Tic. Sicil No: 1056112172890001

SINPAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şişli Pazarı, Dikilitaş Mah. Yonidoğan Sk. No:36
 Beşiktaş / 3449 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Mersis No: 35010227289
 T.C. Ticaret Sicil Gazetesi
 Sicil No: 1056112172890001

17 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

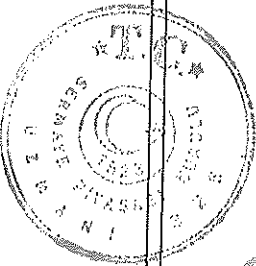
Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16. Maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A Grubu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

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

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	1.507.503,16	0,63
Ayşe Sibel Çelik	C		
Diğer	C		

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Baray Mah. Dr. Adnan Büyükdere Cad.
34010 Ümraniye/İSTANBUL
150750316

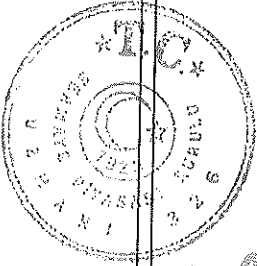


SINPAŞ GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkanlık Mah. Sinpaş Genel Müd.
Büyükdere Cad. No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0771030543200013
Tic. Sic. No: 272283

SINPAŞ GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 33
Büyükdere Cad. No: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Sınpaş Menkul Değerler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
ENKUL DEĞERLER A.Ş.
100/11 Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler/Beşiktaş/İST.

		Toplam	873.193.432	100,00						
		<p>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.</p> <p>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.</p>								
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>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:</p> <p>01.04.2021 tarihi ile İzahname tarihi arasında gerçekleşen Ertelenmiş Gelir Tutarı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sözleşme Tutarı</th> <th>Devre mülk Satış Adeti</th> <th>Gerçekleşen Avans Tahsilatı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>78.720.377 TL</td> <td>921 Adet</td> <td>29.433.700 TL</td> </tr> </tbody> </table> <p>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'nun 24.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur.</p>			Sözleşme Tutarı	Devre mülk Satış Adeti	Gerçekleşen Avans Tahsilatı	78.720.377 TL	921 Adet	29.433.700 TL
Sözleşme Tutarı	Devre mülk Satış Adeti	Gerçekleşen Avans Tahsilatı								
78.720.377 TL	921 Adet	29.433.700 TL								



KIZILBÜK GYO
 KIZILBÜK GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Dışişleri Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Genel Müd.
 Blok No: 207 / Kat: 11 No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
 Tel: 0212 337 2983 / Faks: 0212 337 2988
 E-posta: info@kizilbukgyo.com.tr / www.kizilbukgyo.com.tr

SINPAŞ
 SINPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sinpaş Mahallesi, Beşiktaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 36
 Kat: 11 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 270903 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 19

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Ziraat Mah. Gonca Sok. No: 22
 Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL

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. Açılıştaki 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.

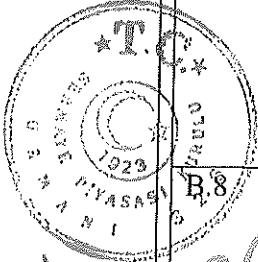
Şirket'in proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

Şirket'in kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.

Yoktur.

TÜRKİYE KİMYA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Kahraman Bulvarı No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 (Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
İlgili Mükellefler V.D. 038 010 459



KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mah. Etiler Yolu No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Bilgi No: 0-7710-3054-3200013
Mersis No: 080120123728500001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Mah. 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bilgi No: 0-7710-3054-3200013
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

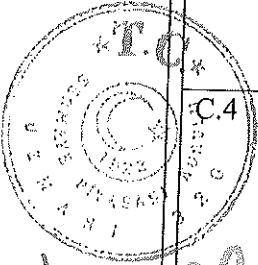
20

İNHAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	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 görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanınma 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 değerinde 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	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	Her bir payın nominal değeri	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.
	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> • 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



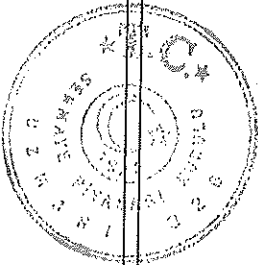
KIZILDIRK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Dikilitaş Mahallesi, Çarşıbaşı Sokak, Sinpaş Genel Müd.
 Blok No: 104 / Kat: 11 / Beşiktaş / İSTANBUL
 Mersis No: 08100015091237289
 Telefon No: 0212 321 7228/0001

SINPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sinpaş Plaza, İtiliş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
 Balmırciye / 3409 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Bülent Bulvarı, Kat: 7 / D. 7710305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gönye Sok. No: 22
 (Levent Pasajı) Kat: 1 / Beşiktaş / İST.
 Mersis No: 081000150990104594

		<ul style="list-style-type: none"> • Oy Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakkı • 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 yapıp yapılmadığı veya yapıp 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	<p>Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin Karın Tespiti ve Dağıtımı başlıklı 33'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir.</p> <p>Bu çerçevede, Şirket yönetim kurulu 05.04.2021 tarih ve 2021/5 sayılı kararı ile Şirket'in kar dağıtım politikasını belirlemiştir.</p> <p>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.</p>



KIZILBÜK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Dikilitaş Mah. Besiçler Blok No: 2/1 Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 27110305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

SİPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sıpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yonidoğan Sk. No: 10 Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 27110305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

D—RİSKLER

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu

İhraççının faaliyetlerine ilişkin riskler Şirket'in mevcut projesi "Kızılbuğ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Projesi" aşamasındadır.

22
 HALK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Göçmen Sok. No: 2 (Emlak Pasajı) Kat: 2 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 27110305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

tamamlanamayabilir veya işletmeye alınamayabilir.

Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Şirket'in Kızılıbük 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 sürdürülebilir olması açısından önem arz etmektedir.

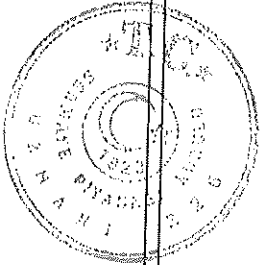
Şirket'in Proje'nin yıl boyu kullanımlı olması, Sağlık Turizmi, Konferans Turizmi için cazip olması beklentisi gerçekleşmeyebilir.

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 ruhsatların alınması gerekmektedir.

Şirket faaliyetlerinin devamında hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabileceği



KIZILIBÜK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kızılıbük Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Mahallesi, Beşiktaş/İSTANBUL
Blok No: 33 Kat No: Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275601 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 085601372800001

SINPAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaz Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 22
Blok No: 33 Kat No: Beşiktaş/İSTANBUL
Mevki: Büyükdere Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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 somasında 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 yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

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

KİTLEBANK GYO
KİTLEBANK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Şişli, Yenidoğan Sok. No: 10 Kat: 10
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275000 / Mersis No: 085012378560001

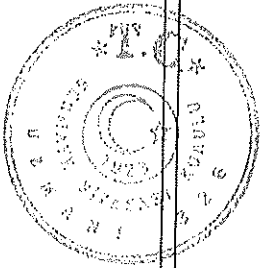
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 10 Kat: 10
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275000 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KAMU İHRAÇ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM BANKASI
Sarıyer Mah. Dr. Kâzım Karabekir Bulvarı No: 10 Umraniyer Mah. 15 Kat

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gölcük Sok. No: 1 Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Büyük Mükellefler V.D. 998 01

	<p>talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği gelir 1.137.600.000 TL olacaktır.</p> <p>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.</p> <p>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 değerlendirme, 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.</p>
E.2a	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>GYO Tebliği'ni 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
E.3	<p>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>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 görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne Şirket tarafından I numaralı bölümünde yer verilmektedir.</p>



SINPAŞ GYO

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Yatırım Genel Müd.
Etiler Mah. 11. Levent Katı No:11 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288
Tic. Sic. No: 059912328800001

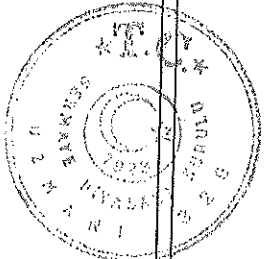
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Yatırım Genel Müd.
Etiler Mah. 11. Levent Katı No:11 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288
Tic. Sic. No: 059912328800001

25) HALKA ARZINA İLİŞKİN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sınpaş Yatırım Genel Müd.
Etiler Mah. 11. Levent Katı No:11 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lompa Mah. Gonca Sok. No: 2
Etiler Mah. 11. Levent Katı No:11 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288

		<p>Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır.</p> <p>Şirket'in her biri 1,00 TL nominal değerinde 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 değerinde 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.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



SİNPAŞ GYO
 KAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Mersis No: 0560122223809501

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Mersis No: 0-7710-3954-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levant Mah. Gonca Sok. No: 22
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Mersis No: 0560122223809501

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.

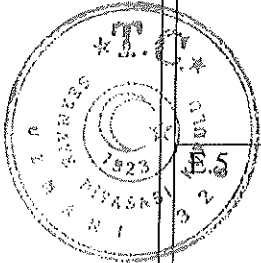
Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

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 artırımını yapmayacağını, maliki olabileceği Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnetmeyeceğini veya bu payları üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, bu şartlar ile dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep



KAPALILIK GYO
RIZALIBUĞA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğru Sk. No:36
Kat:5-34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710395432
Mersis No: 0656012370000001

SINIRLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınır Mah. Dikilitaş Mah. Yenidoğru Sk. No:36
Kat:5-34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710395432
Mersis No: 0-7710-3054-3206013

27
KAPALILIK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TÜRKÇELE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Oktan Bulvarı Kat:10
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çengel Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / 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 olacağını 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, rehnemeyeceğini 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 olacağını 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

Halka arz, mevcut pay satışı ile gerçekleştirileceği için sulanma etkisi bulunmamaktadır.

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması

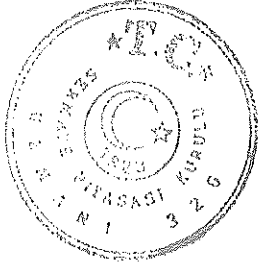
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Adıyıldız Caddesi
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

SINPAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Çarşı Mah. Yenidoğan Sk. No:10
Balmukcu 330 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

28
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
İTİFAK Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 996 010 486

	durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulauma 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.



KIZILBUK GYO

KIZILBUK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Mah. Yenidoğan Sokak Sitap Genel Müd.
 Blok No: 11/11 Kat: No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
 Mersis No: 0560121728809901

SİNPAŞ
 SİNPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sinpaş Mah. Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
 Kat: 11/11 Beşiktaş / İSTANBUL
 Bg. No: 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
 HALK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Leylak Mah. Gonca Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Büyük Mükellefler V.9: 998 010 459.

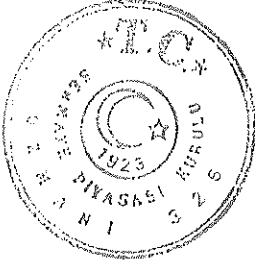
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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	Gürel 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

KRATON GYO

KRATON MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Kat: 5/5 Genel Sekreterlik
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL /T.C.
Tic. Sic. No: 27110305432
Mersis No: 0860123728600001

İNTEKAP
İNTEKAP MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Kat: 5/5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL /T.C.
Tic. Sic. No: 27110305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200015

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Kat: 5/5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL /T.C.
Tic. Sic. No: 27110305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200015

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Kuyulu Cad. No:10
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL

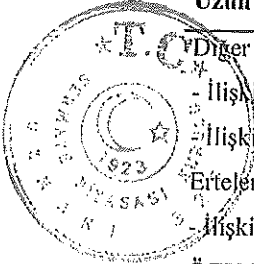
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeni Mah. Genca Sok. No: 22
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL /T.C.
Tic. Sic. No: 27110305432
Mersis No: 0860104594

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

	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)	-	-
Ertelemiş Gelirler (UV)	-	-
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş 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
Odenmiş Sermaye	240.000.000	240.000.000



TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Çr. Adnan Büyükdere Cad.
No: 16 Ümraniye / İSTANBUL

KIZILIRMAK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mah. No: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0836012372850001

SINPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Orkide Mah. Yenidoğan Sk. No: 1
Bağdat Caddesi 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0836012372850001

ZİRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0836012372850001

Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki İşlemlerin 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 itibarıyla 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

	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 FAALİYET 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)	-
Etelemiş Vergi Gelir / (Gideri)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(21.293)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(21.293)

Pay Başına Kazanç

Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)

DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

1.0000887)
TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Bıyıklıoğlu Cad.
No:111 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gölpazarı Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Güyük Mükellefler V.D. 094 010 4604

KIZILBIRIK GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Sokak Sımpay Genel Kurul Salonu
Blok No:1 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
M.Tic. Sic. No: 272850/001
Mersis No: 056012372850001

32

İMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dihilltaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 26
Düyüdü Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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 yansayan 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 yıllık
gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım
- A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-
Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /
Katılma hesabı
- A3. Yatırım Fonları/Yabancı sermaye piyasası araçları

Md. 24/(b)
Md. 24/(b)
Md. 24/(d)

TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Mh. Dr. Arınç Büyükdere Cad.
No:10 Kat:10 Beşiktaş / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Vezir Mah. Gonca Sok. No: 22
Emir Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mahallesi V.C. 098 010 460

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Nispetiye Sokak Şişli Şişli Genel Müd. Binası Kat: 9 Beşiktaş / İSTANBUL
Blok No: 21 Kat: 9 Şişli No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy Şişli, 56112/37248
Mersis No: 0860123726800001

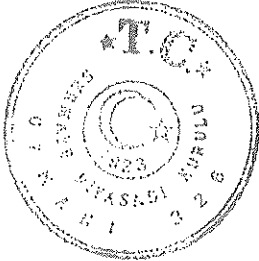
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Plaza, Nispetiye Mah. Yenidoğan Sok. Kat: 9 Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükdere Mahallesi V.C. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3800013

33
TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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/(1)	≤%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.



HAZINELER VE MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI

RİZELİ MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dilhan Çiğdem Mah. 3. Katlı Sınpaş Genel Müd.
Bld. No: 26 / 3. Kat / No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Araç No: 26 / 3. Kat / No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 0810101237298
Tic Sicil No: 272800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Plaza, Dilhan Çiğdem Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmukcuoğlu 349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mh. Mh. No: 7710305432
Merkezi No: 0-7710-3054-320013

34

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mh. Dr. Adnan Bilgili Deniz Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 27
(Sıhhiye Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İS
Büyük Mh. Mh. No: 995 010 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 İzhaname'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 "Kızılıbük Projesi" yapım aşamasındadır, Kızılıbük Projesi tamamlanamayabilir veya işletmeye alınmayabilir.

Şirket Portföyü henüz sadece Kızılıbük Projesi'nden oluşmaktadır. Kızılıbük 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. Kızılıbük Projesinin pandemi, çeşitli mütebir 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 Kızılıbük Projesinden ibaret olması nedeniyle yüksek derecede yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Şirket Portföyünü oluşturan Kızılıbük Projesi, tek bir lokasyonda yoğunlaşmaktadır. Proje her ne kadar Otel, Termal SPA, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ve sosyal alanlar ve diğer devre mülkleri

KIZILIBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dünya Sokak No:1 Yenidoğan Sokak Etiler Çarşı Genel Merd.
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27110305432
Mersis No: 0771030543200013

KIZILIBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dünya Sokak No:1 Yenidoğan Sokak Etiler Çarşı Genel Merd.
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27110305432
Mersis No: 0771030543200013

35
KIZILIBÜK GAYRİMENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KAMU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Adıgüzel Bulvarı No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lazant Mah. Gönül Sok. No: 10 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27110305432

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.

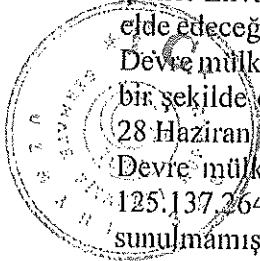
Şirket'in Kızılbük Projesinin tamamlanmasında gecikme yaşanması da mümkündür. Gecikme pandemi, mücbir sebepler, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal, hukuki veya yargısal sorunlar, kararlar, inşaatla ilgili yaşanan sorunlar veya sair sebeplerle meydana gelebilir. Proje'nin ilerleyişindeki geçici 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 mutaf 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 satılmaması veya Şirket'in öngördüğü hızda satılmaması, müşteri portföyünün Beyazkum'un



KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 17/11 Yenidogan Sokak Sisliye Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272717 / Kaps. No:1 Beyliktaş-İSTANBUL
Etiler Ekoy Vat. No:01237298
Mersis No: 056012372880001

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
36
GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Plaza, D.İllas Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Büyükdere 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Sokakları V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
36
GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Plaza, D.İllas Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Büyükdere 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Sokakları V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Özalp Sok. No:10
No:10 Ümraniye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No:1
(Etiler Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 090 010 4

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 genelini başarılı olmasına, özellikle Devre mülklerin ve Otel'in doluluk oranına ve makroekonomik koşulların kiracılara, müşterilere ve tüketicilere yansımaya 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 çıkmasına, ve inşaatın tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir. Özellikle inşaatla kullanılacak demir, çelik gibi ithal malzemelerin fiyat artışları önemli bir etken olabilir. Şirket kur artışı veya sair sebeple inşaat maliyetindeki artışları gelecekteki Devre mülk metrekaresi satış bedellerine yansıtarak yönetmeye çalışmaktadır. Ancak maliyetteki bütçelenenin üzerindeki artışı satış bedelleri, kiralama ve işletme bedelleriyle telafi edilemeyebilir ve Şirket'in finansal sonuçları ve karlılığı olumsuz yönde etkileyebilecektir.

KAPALIK GYO

RİZELİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dilhan Mah. Yenidoğan Sokak No:1 Beşiktaş / İstanbul
Blok No:1 Kat:10 Beşiktaş / İstanbul
ANKARA YOLU V.D. 5601212288 Sınpaş Plaza
Merkezi Tel: 056012122880901

HALK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bahadur Mah. Yenidoğan Sok. No:33
Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükdere Meydanı V.D. 7710305432
Merkezi Tel: 07710-3054-3200013

37

HALK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TÜRKİYE KURUMSAL
SALDIRIM BAĞLI
SARFİYE**
No:10 Ümraniye / İstanbul

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Etilak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İS
Yük Mükellefler V.D. 998 010 41

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

Şirket Kızılıbük Projesinin inşaat aşaması maliyetini özkaynak ve Devre mülk satışlarından elde ettiği nakit avanslar ile finanse etmeyi planlamaktadır ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Kızılıbük Proje için finansal kuruluşlardan kredi almamıştır. İleride, özkaynak ve ön satış nakit avansları inşaat safhasının tamamlanması için yeterli olmayabilir. Ayrıca Kızılıbük 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 temlikî 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 Kızılıbük Projesine ilişkin akdettiği sözleşmelerden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini devralmıştır. Bu şekilde devralınan Gayrimenkul/Hizmet Satış Sözleşmesi ile, Beyazkum' a Kızılıbük 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 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'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 Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi ile, Kızılıbük 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 devralmıştır.

Çerçeve Sözleşmesi uyarınca Beyazkum, Devre mülkleri satın almanın yanı sıra Arı Finansal'a

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINPAŞ Plaza, Beşiktaş Mah. Yenidoğan SK, No:33
34399 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mah. Etiler V.D. 7710305 İZ2
Mersis No: 30-7710-3054-32000001

38
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

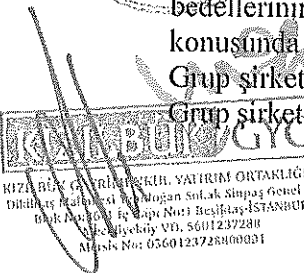
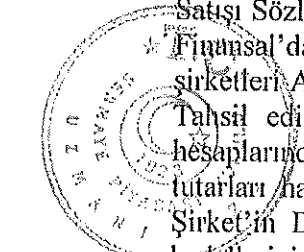
temlik etmekte, Arı Finansal da tedarik edilen Devre mülkleri finansal kiralama yöntemiyle müşterilere satmayı üstlenmektedir. Şirket müşterilere satılan gayrimenkullerin tapusunu, Beyazkum'un talimatı üzerine Arı Finansal'a devretmektedir. Arı Finansal'a tapu devri Arı Finansal ve Beyazkum'un Müşteri 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'ü 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.

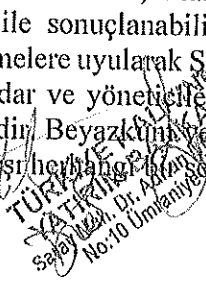
Arı Finansal veya Beyazkum malvarlığının alacaklılarınca haczi, iflas taleplerine konu olması halinde Şirket Devre mülk satış bedellerinin bir kısmını tahsil edemeyebilir.

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 ticreti 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 Satış Sözleşmesi uyarınca Şirket'e ilgili Devre mülkü Şirketten satın alma bedeli olarak, Arı Finansal'dan tahsilatını takip eden 3 iş günü içinde ödemektedir. Şirket, bu bedellerin Grup şirketleri Arı Finansal veya Beyazkum tarafından Şirket'e ödenmemesi 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'un Arı Finansal'ın Grup şirketi statüsünün sona ermesi halinde veya Şirket'e karşı herhangi bir sebeple temerrüde



SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Çiğdem Mah. Yenidoğan Cad. No:36
Balmırci, 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

39



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Y. Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler (Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Zuk Mükellefler V.D. 998 010 4594

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.

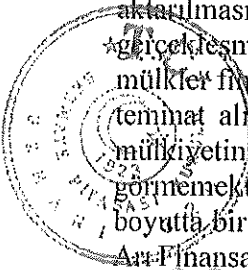
Satılan Devre mülklerdeki ayıplardan ve kusurlardan sorumluluk

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 (inşaatin 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 yaşaması 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 mülkleri 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 ödeyememesi hallerinin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in likiditesi, finansal durumu ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. İzahname tarihi itibarıyla Arı Finansal tarafından Şirket'e tahsil edilen tahsili



KIZILIRMAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kızılcık Mah. Yenidoğan Sokak Şişli Çarşısı
Dükkân No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 085601237680001

ARIFİNANSAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılcık Mah. Yenidoğan Sokak
Dükkân No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 085601237680001

BEYAZKUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılcık Mah. Yenidoğan Sokak
Dükkân No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 085601237680001

TURKTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Mah. Dr. A. Ağaoğlu Bulvarı
Kat: 10 Ümitköy / Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kızılcık Mah. Yenidoğan Sokak
Dükkân No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 085601237680001

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 sürdürülebilir 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 bütününtün 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 bilinirliği 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 işletilmesinin de profesyonel bir şirket veya Şirket'in bir iştiraki tarafından üstlenmesi planlanmaktadır. Gerek profesyonel işletmeciler 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 bölümlerinde kalan Devre mülklerin satışlarını ve Şirket Envanterinde Kalan Devre mülklerin işletilmesinden elde edilecek geliri olumsuz etkileyecektir. İşletme masrafları, Şirketle kalacak gayrimenkullerin

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Beşiktaş/İstanbul
Blok No: 22 Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 080123728800001
Tic. Sic. No: 272880

41
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Platay Mah. Yanıdoğan Sk. No: 22
Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0771039643200013

41
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Platay Mah. Yanıdoğan Sk. No: 22
Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0771039643200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Göztepe Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 080123728800001

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 ödemedi 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 kullanılmı 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 güntübirlik 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, Kızılıbük 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 Kızılıbük Projesini ve gelecekteki projelerini tamamlama süresini uzatabilir, maliyetlerini artırabilir, işletme safhasında da Şirket'in hedeflediği şekilde ve düzeyde kiralama ve işletmeyi mümkün kılınabilir, Proje'nin başarısını ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir.

KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dilâzâz Mah. Gültepe Sok. No: 1/1 Beşiktaş-İSTANBUL
Muh. No: 27410
Mersis No: 0801012372860001

SINPAŞ

SINPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Plaza Kat: 11/11 Beşiktaş Mah. Yonidoğan Sk. No: 36
Balneum Sok. No: 1349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

42

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merit Mah. Gönca Blok. No: 22
Ticaret Pasajı Kat: Beşiktaş-İST.
Mükellefler V.D. 906 012 1094

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 kiralama 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 alınması 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 seridi 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 ve Aquapark'ın işletilmesi için gereken ruhsatlar, idari ve diğer üçüncü kişi onayları alınmayabilir, alınması için yapılması gereken işler bütçede öngörülenin üstünde olabilir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan

İZMİR BÜK S A Y A R I M E N K U L Y A T I R I M O R T A K L I Ğ I A . Ş .
Dihlitas Mahallesi, İnönü Cad. No: 10, Beşiktaş / İstanbul
Blok No: 167 / Kat: 1 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27285
Mersis No: 08500012372800001

GA Y R I M E N K U L Y A T I R I M O R T A K L I Ğ I A . Ş .
Barutçular Çarşısı, 3349 Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere Mülkelleri V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

43
M E N K U L D E Ğ E R L E R A . Ş .

T Ü R K İ Y E ' N İ N
S a d a t M a h . D r . A d a l a t
N o : 10 Ümraniye / İstanbul

Z İ R A A T Y A T I R I M
M Ü L K B E Ğ E R L E R A . Ş .
İnönü Mah. Gonca Sok. No: 22
Bak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Mülkelleri V.D. 998 010 459

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 ettiren 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 yükümlülükler 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 Proje'ye tahsis ettiği arsa dışında arsa bulunmamaktadır. Sinpaş şirketler grubunun halihazır stratejisi bu tip proje fırsatlarına rastladığında, bu projelerin Grup şirketleri arasında Şirket tarafından yapılmasıdır. Şirket'in yeni projeler geliştirmek orta ve uzun vadeli stratejik planlarını hayata geçirmesi proje geliştirmek için uygun arsaların

KIZILIRMAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mikla Mah. Akatlar Sokak Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Baki No: 17/1 Kat:1 No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272729
Vergi No: 056012372890001

44
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Sinpaş Mah. Dirlik Mah. Yoncalıoğlu Sk. No: 44
Büyükdere/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272729
Vergi No: 0-7710-3054-3200013

44
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sinpaş Mah. Dirlik Mah. Yoncalıoğlu Sk. No: 44
Büyükdere/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272729
Vergi No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KAMU İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MÜHÜR
SINPAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sinpaş Mah. Dirlik Mah. Yoncalıoğlu Sk. No: 44
Büyükdere/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272729
Vergi No: 0-7710-3054-3200013

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 bütüme 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 inşaatla 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 işbirliklerinde 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, gerektilse 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 İşbu 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 kiralama ve genel olarak Devre mülk kullanımına ilişkin talebin beklenenden 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 İşbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanma aşamasında olduğunda gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket'in hedeflediği Proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki

KAPALIK GYO

KAPALIK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dikilitaş Mah. Söğütözü Sokak No: 11
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274923 / Şirket Sic. No: 274923
Mersis No: 08560123724920001

İNİSAS

İNİSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yandıoğlu Sokak No: 36
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274923 / Şirket Sic. No: 274923
Mersis No: 077103054320001

46

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TURKYE

Yenişehir Mah. Dr. Adnan Özalp Bulvarı
No: 10 Ümraniye / İstanbul

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274923 / Şirket Sic. No: 274923
Mersis No: 08560123724920001

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 yeni 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 yönetmelileri 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 çeviremeyebilir. Bu sebeple Şirket yatırımında zarara uğrayabilir, yatırımını istediği zaman nakde çeviremeyebilir ve bu da Şirket'in zarar uğramasına sebep olabilir.

İNTEK GYO
KIZILDIRMAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DİKKAT: Şirket Yenidoğan Zolal Akıncı Genel Müdürü
Büyükdere Caddesi No:11 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900

İNTEK GYO
KIZILDIRMAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DİKKAT: Şirket Yenidoğan Zolal Akıncı Genel Müdürü
Büyükdere Caddesi No:11 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900

47
İNTEK GYO
KIZILDIRMAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DİKKAT: Şirket Yenidoğan Zolal Akıncı Genel Müdürü
Büyükdere Caddesi No:11 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş-İST.
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900

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 rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmaya 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 değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme 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 açıklanması ve 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 yoğunudur, 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 projelerle, daha

KRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dışişleri Bakanlığı, Büyükdere Sokakı, Sımpaş Gözlemehanesi Katı, No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Bilgi İşlem Merkezi No: 5601237288
Merkezi Telefon: 06612372880001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sımpaş Plaza, Çiğdemli Mah. Yenidoğan Sk. No:39
Balmırcı Mah. 949 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Maksis Tel: 0-7710-3054-3200013

48
TÜRKİYE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dışişleri Bakanlığı, Büyükdere Sokakı, Sımpaş Gözlemehanesi Katı, No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
SARAY MAHALLESİ, DİĞİRCİLER SOK. NO: 22
No:10 Ümraniye/İSTANBUL
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mükellefler V.D. 999 030 1001

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.

SPK'nı uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım 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 dağıtımını 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 Kurulu'nun kârın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmektedir olup, kâr dağıtımını 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 kârının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kâr dağıtımının daha düşük olan kâr tutarlarından yapılması, Şirket kâr payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde

KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274945
M. Sic. No: 274945
Tic. Sic. No: 274945

KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274945
M. Sic. No: 274945
Tic. Sic. No: 274945

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274945
M. Sic. No: 274945
Tic. Sic. No: 274945

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 olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmiştir. Ayrıca Şirket Ana Hissedarı 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 Borsada İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsada satılmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını taahhüt etmiştir. Ancak bu taahhütlerin 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 durumunda toplam 72,000,000 TL, Ek Pay Satışının gerçekleştirilmemesi durumunda ise toplam 60,000,000 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir. Ek Pay Satışının gerçekleştirilmemesi durumunda %25, Ek Pay Satışının 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.

İNTEBUL GYO

İNTEBUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mahallesi, Yenidoğan Sok. No: 5/9 Kat: 9 Genel Müdürlük
BİST No: 279111 Kapı No: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0810207283000010
Tic. Sic. No: 056812728300001

İNTEBUL GYO
İNTEBUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mahallesi, Yenidoğan Sok. No: 5/9 Kat: 9 Genel Müdürlük
BİST No: 279111 Kapı No: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0810207283000010
Tic. Sic. No: 056812728300001

İNTEBUL GYO
İNTEBUL GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mahallesi, Yenidoğan Sok. No: 5/9 Kat: 9 Genel Müdürlük
BİST No: 279111 Kapı No: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0810207283000010
Tic. Sic. No: 056812728300001

ZİRAAT YATIRIM
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yıldırım Mah. Gonca Sok. No: 22
(Hak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 279111 Mersis No: 0810207283000010