

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. Yenileşim Sokakı Şişli No:10 Kat:1
Beşiktaş / İstanbul T.C. 5001237288
Mersis No: 0810123728800001



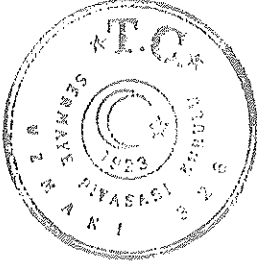
SİMPAŞ GYO
SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıraspa Plaza, Yıldırım Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Etiler / Beşiktaş / İstanbul T.C. 7710305432
Mersis No: 0771030543200013

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. Gonca Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Büyükdere 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.”



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi, Yenideğirgen Sokak, Sinpaş Genel Müd.
Blok No: 36/11 Kat: Dış 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic Sicil No: 271115/010150112372903
Mersis No: 080501237290300001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenideğirgen Sk. No:36
Blok No: 36/11 Kat: Dış 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükd. Mükellefler V.D. 7710305432
Tic Sicil 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.
Zaferan Mah. Çınca Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Büyükd. Mükellefler V.D. 988 010 4594

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	11
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEENEN KİŞİLER	12
2. ÖZET.....	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	30
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ	35
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	54
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	59
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	84
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	94
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	96
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	101
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	103
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	103
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	104
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	104
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	112
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	112
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	120
19. ANA PAY SAHİPLERİ	120
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	122
21. DİĞER BİLGİLER.....	123
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	128
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	135
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	138
25. HALKA ARZA İLİŞKİN İHUSUSLAR.....	147
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE 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. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	195
35. EKLER.....	196



KIZILIRMAK GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mahallesi Yenidoğan Sokak Şişlipaşası Gençlik Mh.
Blok No:30 Kat:1 Nispetiye Beğdaz-İSTANBUL
Merkezi Telefon: 5601737288
Merkezi Faks: 56012372880901



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3
Sınpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yonidoğan Sk. No:36
Maltepe/34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdöğ. Mh. Akmerkezi Bld. Kat: 10
Büyükdöğ. Mh. Akmerkezi Bld. Kat: 10
Tic. Sic. No: 271100 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

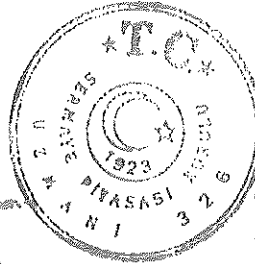
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. V.İ. 998 010 4594

1.Etap	:	Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m ² olan 26.640 adet devreden oluşan 555 Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısım
2. Etap	:	Toplam inşaat alanı 84.627 m ² olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısım
3. Etap	:	Toplam inşaat alanı 32.017 m ² olan 80 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan On the Hills Villa isimli kısım
4. Etap	:	Toplam inşaat alanı 42.913 m ² olan 180 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan Secret Valley isimli kısım
Aracı Kurumlar	:	Halk Yatırım, Kalkınma ve Yatırım Bankası ve Ziraat Yatırım'ı ifade eder.
A.Ş.	:	Anonim Şirketi
Alt Yükleniciler	:	Ana Yüklenicinin inşaatın yapılmasında görevlendirdiği alt yükleniciler
Ana Hissedar	:	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ana Müteahhit/Ana Yüklenici/ Yüklenici	:	Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Esas Sözleşme	:	Şirket'in 30.03.2021 tarihli ve 10298 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen esas sözleşmesi
Ana Yüklenici Sözleşmesi	:	Sinpaş GYO ile Anadolu Sinerji arasında 01.12.2019 tarihinde imzalanan ve 23.03.2021 tarihinde imzalanan mutabakatla Şirket'e devredilen inşaat sözleşmesi
Anadolu Sinerji	:	Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Arı Finansal	:	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
Aquapark	:	Kızılıbük Projesi'nin 1. Etap planında yer alan ve içinde macera parkı da bulunan su parkı
AVM	:	Projede yer alan alışveriş merkezi
Avro ve Euro	:	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi

SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenideğirir SK. No:36
Balmırcı, 3349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Köleleri V.D. 77103/1-138 GENKUL
Mersis No: 0-7710-3-3349-3300013

- 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** : 1. Etap 555 adet bağımsız bölüme isabet eden 26.640 adet Devre mülk, müşterilere finansal kiralama yöntemiyle satılması için Arı Finansal, Beyazkum ve Devre mülk satın alan müşteri arasında imzalanan Devre mülk Edimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi
- Devre mülk Satışı** : Devre mülk, Devre mülk Edinimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi’nin imzalanmasıyla, tapu devri bilahare yapılacak üzere müşteriye satışı
- Devre mülk Sözleşmeleri** : Devre mülklerin yönetimine ilişkin, Yönetim Planı’nın Devre mülklere yansıtıldığı Devre mülk malikleriyle akdedilecek sözleşmeler
- Diğer Ticari Alanlar** : Sahilde ve otel lobisinde restoran, kafe, su sporları merkezi gibi kiralamaya konu olabilecek ticari alanlar
- Doğal Mineralli Su İşletme Ruhsatı** : Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 2018İ003 ruhsat numarası ile düzenlenen ve 12.07.2048 tarihine kadar geçerli olan Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular İşletme Ruhsatı
- Etap/Etaplar** : 1. Etap, 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etablardan oluşan Proje etapları
- Genel Kurul** : Kızılıbük GYO genel kurulunu ifade eder.
- Grup/ Sinpaş Grubu** : Sinpaş 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., Sinpaş Yapı ve İnşaat A.Ş., Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş., Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Ticaret

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başlık: Mülkiyet Vahitliği Sokak Sinpaş Genel Müd.
İhtis. No: 10001 / Etiler Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 05601237284
Tic. Sic. No: 056012372800001



SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:39
Bakırköy 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27710305436
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

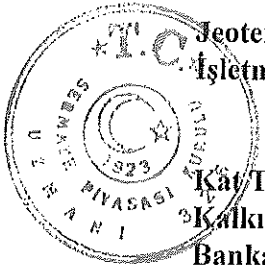
5

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Emir Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 27710305436
Mersis No: 056012372800001

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	:	Yerkabuğunun çeşitli derinliklerinde birikmiş ısının oluşturduğu, kimyasallar içeren sıcak su, buhar ve gazlardır. Jeotermal enerji de bu jeotermal kaynaklardan ve bunların oluşturduğu enerjiden doğrudan veya dolaylı yollardan faydalanma
Jeotermal Kaynak	:	Jeotermal Kaynak İşletme Ruhsatına istinaden kullanılan ve yerin derinliklerindeki kayalar içinde birikmiş olan ısı enerjisinin akışkanlarca taşınarak rezervuarlarda depolanması ile oluşmuş sıcak su, buhar ve kuru buhar kaynağı
Jeotermal 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 Yatırım Bankası	:	Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.
Kalkınma Yatırım Bankası	:	Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	:	Katma Değer Vergisi Kanunu
KHK	:	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Kontrol Standartları Kurumu



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bilgi İşlem, Muhasebe ve İdari İşler Genel Müd.
Büyükdere No: 11 Kat: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Muhasebe No: 5601237295
Muhasebe No: 050123728809001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Kat: 13 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mülkelleri V.D. 771030543
Muhasebe No: 0-7710-3054-3200013

6

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Levent Mah. Geniş Sok. No: 22
(Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülkelleri V.D. 998 010 4594

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Geniş Sok. No: 22
(Emirhan Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülkelleri V.D. 998 010 4594

Kızılıbük GYO / Şirket / Ortaklık / İhraççı / Kızılıbük Kızılay Konsorsiyum Liderleri : Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Üyesi Kurul/SPK KVK Lotus m² MKK Mikron-s Otel : Türkiye Kızılay Derneği
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş./ Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Madde 25.1.3.2’de kendisine atfedilen anlamı ifade eder.
Sermaye Piyasası Kurulu
5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Metrekare
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 : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ikincil mevzuatı

Mevzuatı

Servet GYO

Sinpaş Grup Şirketleri/

Sinpaş Grubu

Sinpaş Yapı

Sinpaş GYO

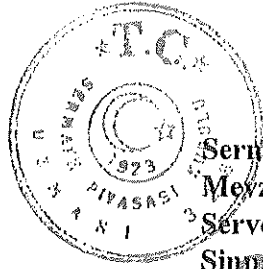
: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: Şirket’in yönetim ve sermaye ilişkisi içinde olduğu şirketler

: Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.

: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



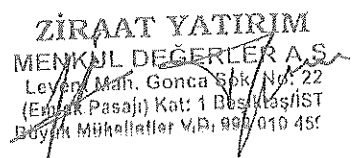
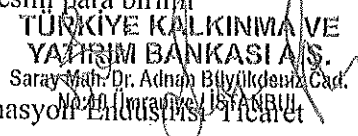
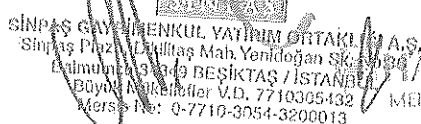
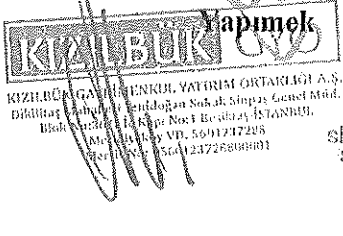
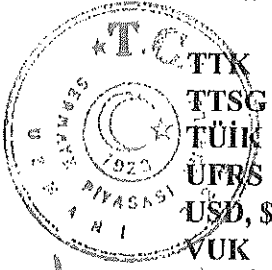
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dükkân Mah. 1. Kat No: 1 Sinpaş Genel Müd.
Blok No: 36 / 1. Kat No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275612/37288
Mersis No: 080500123728800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dükkân Mah. Yenidogan Sit. No: 36
Blok No: 36 / 1. Kat No: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Etiler Mah. 1. Kat No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 07710-3054-3200013

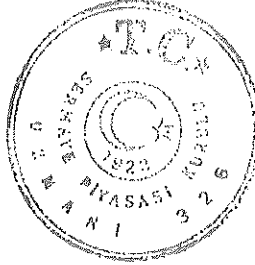
TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Bilyalioğlu Cad.
No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mersis No: 080500123728800001

Sinpaş Holding	:	Sinpaş Holding Anonim Şirketi
Sinpaş Kızılıbük 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 Kızılıbük 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	:	Kızılıbük GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve hakları ifade eder.
TAKPAS	:	Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi Modülü
Tam Mükellef	:	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumunu ifade eder.
Termal	:	Jeotermal yeraltı kaynağından çıkan ve sıcaklığı 20 – 110 °C arasında değişen doğal kaynak suları
Termal SPA	:	Kızılıbük 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	:	Kızılıbük 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 Endüstrisi Ticaret A.Ş.



- 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 MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mühüras Mah. Etiler Yarıllık Sokak Şişli Genç Mh.
Ruh. No: 10/1 - K. No: 10/1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.560/1237288
MERSİS: 08.060131228800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Etiler Yarıllık Sokak Şişli Genç Mh.
Bakırköy - 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükd. Caddesi V.B. 7716297432
MERSİS: 07710-3054-3200013

9
T.C. HAZINELER VE MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emirhan Mah.) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükd. Caddesi V.B. 848/10 459

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

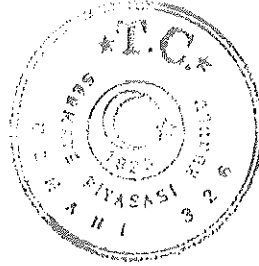
Borsa İstanbul'un, Kurul'a gönderilen 29.06.2021 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra;

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.



KIZILDIR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dakiktaş Mah. 33. Sokak No: 33/1 Kat: 3. Kat Beşiktaş/İSTANBUL
Merkezi: 0212 333 7288
Merkezi: 0212 333 7288



SİNGER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Singer Plaza, Halkas Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Bakırköy/İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Merkezi: 0-7710-3054-3200013

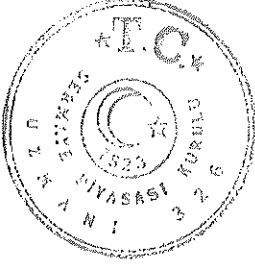
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

10

TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdere Caddesi
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 GYO

KIZILBUK GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dihadiye Mahallesi, Yenidoğan Sokakı, Sırpaz Gençl Mld.
Büyükdere No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 2728800001

SINPAŞ GYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sırpaz Pk. No: 1, Üsküdar Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Büyükdere 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2728800001
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 Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mükellefler V.D. 999 010 4594

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. Vekili 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. Vekili 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 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 05/07/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

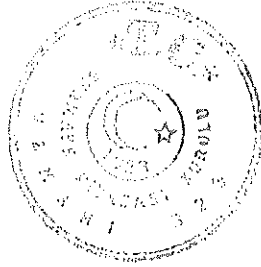
Konsorsiyum Eş Lideri ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
E. Tijen Kandemir Yönetici Osman Turan Genel Müdür Yardımcısı 05/07/2021	İZAHNAMESİNİN TAMAMI

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 değerleme raporları



KİTİRENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dokuz Eylül Mahallesi, 1. Kısım, 1. Blok, 1. Kat, 34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Ş. Sic. No: 270900 / Mersis No: 08040123728803001



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

SİPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sipariş Plaza, 1. Kısım, 1. Blok, 1. Kat, 34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Ş. Sic. No: 270900 / Mersis No: 07710305432

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Ş. Sic. No: 270900 / Mersis No: 08040123728803001

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

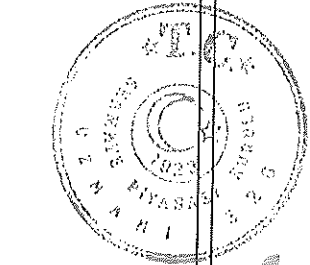
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Sektörün, GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

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 Türkiye genelinde otelcilik sektöründe doluluk oranlarında ve gelirlerde düşüş yaşanmıştır.



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İhmalbaşı Mah. Yenidoğan Sokakı Sinpaş Genel Müd.
Bld. No: 36/1 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 350101372229
Mersis No: 350101372229

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Pazarı, Dikilbaşı Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mülkeliiler V.D. 7740305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Leyan Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Paşası) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mülkeliiler V.D. 90010104694

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

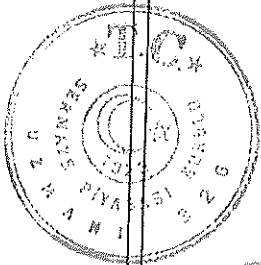
TÜİK verilerine göre Türkiye perakende ticaret hacmi geçtiğimiz 10 yılda yıllık ortalama %5 artarken perakende cirosu ise aynı dönemde yaklaşık %14,5 oranında bir artış kaydetmiştir. Bu büyümede Türkiye'nin görece genç bir nüfusa sahip olması, kentleşme, satın alma gücündeki iyileşmeler ve değişen tüketici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

Aalışveriş 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. Mevcut durum itibarıyla Türkiye'de 10 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yabancı Yatırımcıların Katılımına İlişkin Yönetmelik ile 2019 yılında yürürlüğe girmiştir.



KIZIL RÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

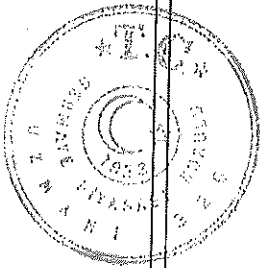
Emek Mah. 1. Yabancılar Sokakı, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 27436 / Mersis No: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 27436 / Mersis No: 34010100000000000000

SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sırasız Caddesi, Dikilitaş Mah. Yeniköy, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27436 / Mersis No: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 27436 / Mersis No: 34010100000000000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sırasız Caddesi, Dikilitaş Mah. Yeniköy, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27436 / Mersis No: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 27436 / Mersis No: 34010100000000000000

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

		Tebliği (III-48.1) ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar kurumsal yönetim ilkelerine uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir. Borsa İstanbul'da 31.03.2021 itibarıyla 33 adet GYO işlem görmektedir. GYO'ların genellikle gelir yapılarının çeşitlendirilmesine imkan sağlayacak şekilde; alışveriş merkezi, konut, ofis, otel, depo, devre mülk, otogar ve benzeri alanlarda yatırımları olduğu söz konusu GYO'lar tarafından raporlanmaktadır. Söz konusu GYO'ların toplam piyasa değeri 31.03.2021 tarihi itibarıyla 57,75 milyar TL olup toplam Net Aktif Değeri toplamı 69,45 milyar TL'dir. Bu rakamlara göre Borsa İstanbul'daki GYO'lar, portföylerinde bulunan varlıklarının çeşitli 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.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	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. 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 güdüsünde hareket etmektedir. Ayrıca inşaat ve turizm sektörünün devam eden şekilde fiyatların ve maliyetlerin artması nedeniyle



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sok. Kat: Sinpaş Grand Müd.
B Blok No: 33 / 1. Kat Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272289
Mersis No: 0850012372800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Dr. Ali Ş Mah. Yenidoğan Sk. No:336
Bağdat C. 33 / 49 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükd. M. Kelleler V.D. 7710305430
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

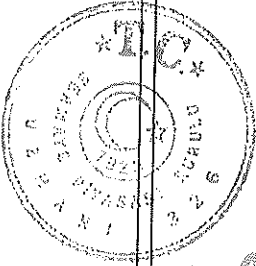
17
HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 18
Sipaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Balmırci 04349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
33464 Akköyeller V.D. 7710365432 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merce No: 0-7710-3054-3200013

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

		Toplam	873.193.432	100,00						
		Sinpaş GYO'nun esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13. Maddesi uyarınca A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A Grubu pay sahibi olarak Avni Çelik, Sinpaş GYO'nun yönetim hakimiyetine sahiptir. Sinpaş GYO'nun Kızılbük GYO'nun yönetim hakimiyetine sahip olması dolayısıyla, Avni Çelik Kızılbük GYO'nun da yönetim hakimiyetine sahiptir.								
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	31.03.2021 tarihli bağımsız denetim raporu ile işbu İzahname tarihi arasındaki en önemli değişiklik Beyazkum'dan aktarılan Ertelenmiş Gelirler'de (avans) gerçekleşmiş olup Beyazkum tarafından gerçekleştirilen Proje'ye ilişkin sözleşme tutarları, satılan Devre mülk Ünitesi (devresi) ve gerçekleşen avans tahsilatları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir: 01.04.2021 tarihi ile İzahname tarihi arasında gerçekleşen Ertelenmiş Gelir Tutarı aşağıdaki gibidir. <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> 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 240.000.000,00 TL sermayeli olarak kurulmuştur.			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 YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Genel Müd.
Blok No: 26/1 Kat: 10 No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2737298
Mersis No: 0806012770000001

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Beşiktaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Etiler Kat: 4349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2737298
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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.

Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

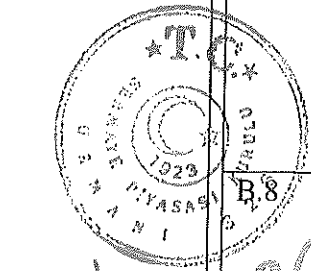
Şirket'in proforma finansal bilgileri bulunmamaktadır.

Kar tahmini ve beklentileri

Şirket'in kar tahmini ve beklentisi bulunmamaktadır.

İzahnamede yer alan finansal tablolara

Yoktur.



KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. İst. Yenidöğün Sok. Sinpaş Gözet. Mül.
Blok No: 3/1 Kat: 11 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 350101500123728500001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidöğün Sk. No: 36
Blok No: 1 Kat: 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükd. Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

20

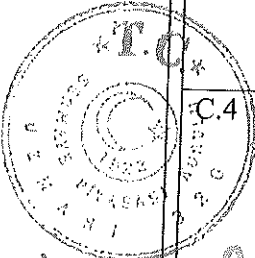
TÜRKİYE KİMLİK VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Kahraman Caddesi
No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. Mükellefler V.D. 098 010 459

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

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem 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	
	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. • Kardan Pay Alma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Satma Hakkı • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı



KIZILBÖK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Dülaliçay Mahallesi, Sarıdoğan Sokak, Sinpaş Genel Müd.
 Blok No: 101 Kat: 11 Beşiktaş/İSTANBUL
 Mersis No: 08010015000000000000000000
 Telefon No: 0212 322 88 00 01

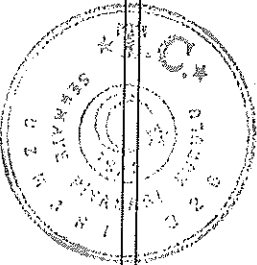
SINPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sinpaş Plaza, 1. Kat, 1. Blok, Yenidoğan Sk. No: 36
 Balımlıçay Mah. BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Bülent Ecevit Caddesi V.D. 7710305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Mersis No: 08010015000000000000000000

		• Oy Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azımlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru 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	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. Bu çerçevede, Şirket yönetim kurulu 05.04.2021 tarih ve 2021/5 sayılı kararı ile Şirket'in kar dağıtım politikasını belirlemiştir. Şirket'in Kâr Payı Dağıtım Politikası 05.04.2021 tarihli 5 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket'in kar payı dağıtım politikası, www.sinpaskizilbuk.com adlı kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir.



KIZILBÜK GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Dikilitaş Mah. Beşiktaş / İstanbul
 Blok No: 33/1 Kat: 11 Daire No: 11 Beşiktaş-İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 343401343000001

SINPAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sırpas Plaza Dikilitaş Mah. Yonidoğan Sk. No: 10 Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 343401343000001

D—RİSKLER

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu

İhraççının faaliyetlerine ilişkin riskler
 Şirket'in mevcut projesi "Kızılbuğ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" yapım aşamasındadır.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Göçer Sok. No: 2 Beşiktaş / İstanbul
 Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 343401343000001

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 Proje'yi 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.

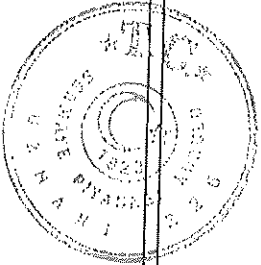
Şirket'in Proje'nin yıl boyu kullanımlı olması, Sağlık Turizmi, Konferans Turizmi için cazip olması beklentisi gerçekleşmeyebilir.

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 devam etmesi için hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabileceği



KIZILIBÜK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kızılıbük Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Kat: 5/5
Blok No: 33, Kat: 5, Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27228
Mersis No: 083601372800001

SINPAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaz Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 22
Büyükdere 34340 BEŞİKTAS / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27228
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

23
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Serafin Mah. Dr. Adnan Oktan Bulvarı Kat: 5
No: 33 Ümraniye / İSTANBUL

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

KİLEBÜK GYO

KIZILBÖĞÜZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Yenidoğan Sok. 1. Kat Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270911 / Mersis No: 07500123728560001

GENİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sok. Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270911 / Mersis No: 07500123728560001

24
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KİLEBÜK GYO
YATIRIM BANKASI
Sarıyer Mah. Dr. Kâzım Erkinç Sok. No: 10 Ümraniye / İstanbul

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Levent Mah. Gözde Sok. N. 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270911 / Mersis No: 07500123728560001

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır.

Şirket'in her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 60.000.000 TL nominal değerli 60.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından izahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan paylar, Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki toplam sermayesinin %25'ine tekabül etmektedir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması ve ek satış hakkının kullanılması halinde, her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 12.000.000 TL nominal değerli 12.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payının halka arz edilmesi planlanmaktadır. Ek satış hakkının tamamının kullanılması durumunda Halka arz edilmesi planlanan paylar, Şirket'in 240.000.000 TL tutarındaki toplam sermayesinin %30'una tekabül etmektedir.

E.4

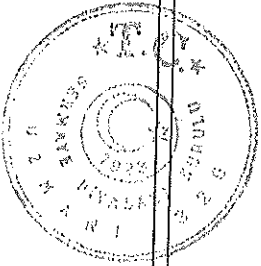
Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Sinpaş GYO, ortak satış yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarının iki katı veya daha fazla olması ve ek satış hakkının kullanılması halinde Sinpaş GYO pay satış geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arza aracılık eden Aracı Kurumlar olarak görev alan Halk Yatırım ve Kalkınma ve Yatırım Bankası ve Konsorsiyum Eş Lideri Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halka arza aracılık eden Aracı Kurumlar ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halka arza aracılık eden Aracı Kurumların halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile ilgili dönemlere ait mali tablolarının bağımsız denetimlerini yapan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Söz konusu bağımsız



SINPAŞ GYO

KİTİLELİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzmir, Cumhuriyet Bulvarı, Sinpaş GYO Bld.
Kat: 10, 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273728
Tic. Sic. No: 0560122/23809501

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Bağcılar 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273728
Tic. Sic. No: 0-7710-3954-3200013

HALI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş/İST
Tic. Sic. No: 273728

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.

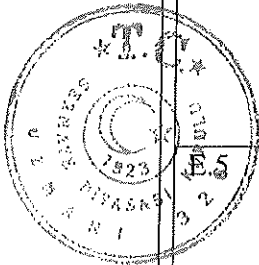
Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

**Sermaye piyasası
aracını halka arz
eden
kişinin/ihraççının
ismi/unvanı**

Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolayındaki

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, rehinletmeyeceğini veya bu payları üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, bu yöntemler ile dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep



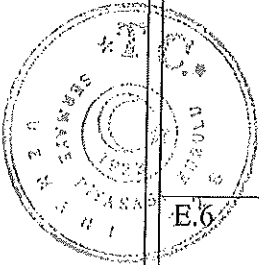
KUZILBÜYÜK GİRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokağı, Sütaş Genel Müd.
Blok No:109 İç Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Müşteriye Köy YD, 56180 237283
Tel: 0212 No: 0560123722 8000001

SİNPAŞ İNŞAAT MÜHÜR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sınpaş Bulvarı, Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk. No:36
Kat:1 Beşiktaş 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
MÜHÜR MÜKELLEFLERİ V.D. 7710305432
Mevki No: 0-7710-3054-3200013

MEMORANDUM FOR THE RECORD

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

	pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	olmayacağını, bu yöntemler ile bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklıklar tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payların bu sınırlamaya tabi 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 Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması	Halka arz, mevcut pay satışı ile gerçekleştirileceği için sulanma etkisi bulunmamaktadır. TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş. Saray Mah. Dr. Adnan Adıyıldız Caddesi No:10 Ümraniye / İSTANBUL



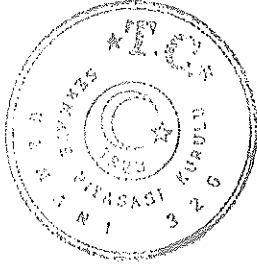
SINPAŞ GYO
KIZILBAYIR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağdat Caddesi Yenidoğan Sokak Sinpaş Genel Müd.
Blok 6 Kat: 1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272372
Mersis No: 0836012728800001

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Çarşı Mah. Yenidoğan Sk. No: 30
Balmukcu-34090 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükd. Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

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



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İskitboy Mah. No:1 Yenidoğan Sokak Sınpaş Genel Müd.
Büyükdere 1. Et. Kat: No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288
Mersis No: 05500121728800001

SINPAŞ
SINPAŞ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Mah. Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmuk 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mah. M. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALK YATIRIM
29
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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
(Ertak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. M. 998 010 459.

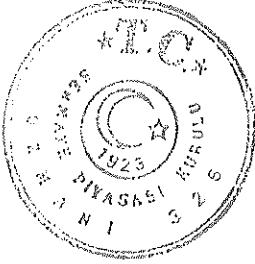
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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 Sokak, Şişli, İstanbul
Sicil No: 27667 / Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul

SİNGA

SİNGA MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sokak, Şişli, İstanbul
Sicil No: 27667 / Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul

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

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Yeni Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27667 / İstanbul

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

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

Finansal Durum Tablosu

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



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



KIZILIRMAK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dışişleri Mah. Çr. Yenidoğan Sokak Sinpaş GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Mah. Çr. 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0836012372800001



SINPAŞ GYO
Büyükdere Mah. Çr. 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0836012372800001

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272285
Mersis No: 0836012372800001

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

*Şirket'in bölünmesi 30.03.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup, ilgili tutarlar açılış (bölünme) bilançosunu oluşturmaktadır.

**Şirket 14.06.2021 tarihinde ilişkili 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 ilişkili 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)

Diğer kapsamlı gelir kısmı

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

00000887)
TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Bıyıklıoğlu Cad.
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gövet Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Güyük Mükellefler V.D. 094 010 4504

KIZILBÖRÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dışönce Mah. Nispetiye Sokak Sımpay Genel
Blok Kat: 10 Kat: 10 No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 086012372500001

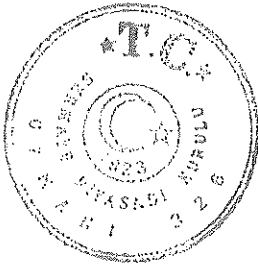
İNŞAAT MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dışönce Mah. Nispetiye Sokak Sımpay Genel
Blok Kat: 10 Kat: 10 No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0771030543200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kartal Pasajı Kat: 1/Beşiktaş/İST.
FİYOK Mükellefler V.D. 099 010 460.

B1.	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-
B2.	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	-
C1.	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-
C2.	İşletmecii 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. İşletmecii 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.



İZAH BUK GYO

KİZİLİREK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dililiyaz Mahallesi Rıhtım Sok. Sınpaş Genel Müd.
Bld. No: 26/1 Kat: 1 No: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 V.D. 5601237293
Mersis No: 341201272800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Plaza, Dolmabahçe Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmukcu 3349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mh. Mh. V.D. 7710305432
Merkezi No: 0-7710-3054-3200013

34

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mh. Dr. Kâmil Bıyık (deniz Cad.)
No: 10 Ümraniye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2/
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS
Büyük Mh. Mh. V.D. 995 010 45

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.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

gibi farklı fonksiyonlardan oluşan karma bir proje olsa da, bu fonksiyonlar birbirinden bağımsız değildir, bir bütün olarak değerlendirilmelidir. Şirket gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve karlılık performansı Kızılıbük Projesi ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Kızılıbük 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 Kızılıbük Projesinin tamamlanması veya faaliyete başlaması gecikebilir.

Şirket'in Kızılıbük 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 mutlak 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 Kızılıbük 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 125.137.364 TL avans ödemesi tahsil edilmiştir. Diğer Etaplardaki Devre mülkler henüz satışa sunulmamıştır. Şirket geri kalan Devre mülkleri satamayabilir. Proje'nin satış ve pazarlaması Beyazkum tarafından yapılmaktadır, Beyazkum satış ve pazarlama stratejisinde başarılı olmayabilir. Projeye gelecek talebin az olması, Devre mülklerin Şirket'in tahmin ettiği oranda satılamaması veya Şirket'in öngördüğü hızda satılamaması, müşteri talebinin Beyazkum'un

KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mahallesi Yenidoğan Sokak Sımpaz Çarşısı
Blok No: 16/1 Kat: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272880
Mersis No: 0856012328800001

SINPAŞ

SINPAŞ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza Ofisler Mah. Yenidoğan Sk. No: 36
Büyükdere 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272880
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KİRALAMA VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Adnan Oktar Bulvarı
Kat: 10 Ümitköy / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 1
(Erecek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272880
Mersis No: 0856012328800001

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 Aquapark'tan kaynaklanan sebeplerle Şirket'in beklentilerinin altında kalabilir. AVM'deki tüm mağazaların ve Diğer Ticari Alanların kiraya verilebilmesi, kiracıların kira sözleşmelerini yenilemeleri AVM'nin inşa edilmiş ve iyi işletilmekte olmasının yanı sıra Proje'nin genelinin başarılı olmasına, özellikle Devre mülklerin ve Otel'in doluluk oranına ve makroekonomik koşulların kiracılara, müşterilere ve tüketicilere yansımaya bağlıdır. Devre mülklerde ve Otelde yeterli doluluk sağlanamadığı takdirde AVM de kiralanabilir alanın tamamı kiralanamayabilir, kiracılar bekledikleri ciroyu elde edemeyebilir, kiralamar sürdürülebilir olmayabilir ve kira tutarları ekspertiz değerlerinin altında kalabilir.

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

Proje'nin inşaat maliyeti bütçelenen maliyeti aşabilir.

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

KURUM GYO

RIZULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dilalioğlu Mah. Yenidoğan Sok. No: 33 Kat: 3
Blok No: 33 Kat: 3 Beşiktaş / İSTANBUL
Mersis No: 056012372880001

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Baharçaya Mah. Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükdere Meydanı V.D. 7710305432
Mersis No: 07710-3054-3200013

37
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KAPALYAK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Zeki Karatoprak
No: 10 Ümraniye / İSTANBUL

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

Şirket Projeği 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 temlik 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 alması için Arı Finansal'a

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINPAŞ Plaza, Büyükdere Mah. Yenidoğan Sk. No:36
34398 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mah. Telefon: 0212 237 2888
Mersis No: 0810000123728800001

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
38
YADIRIM Mah. Dr. Naim Dindarlı Cad. No:10
34398 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sk. No: 22
(Ereğli Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. Telefon: 0212 333 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 ödenememesi riskini taşımaktadır. Tahsil edilen ön ödeme ve taksit tutarları, Arı Finansal hesaplarında veya Beyazkum hesaplarında iken, Arı Finansal ve Beyazkum'un alacaklılarının çeşitli sebeplerle söz konusu tutarları haczetmesi, el koyması, Arı Finansal ve Beyazkum'un aczi, iflası gibi durumlar Şirket'in Devre mülk satış bedellerini tahsil edememesi ile sonuçlanabilir. Şirket, satış bedellerinin müşterilerden tahsili, tahsilat yönetimi ve sözleşmelere uyularak Şirket'e ödenmesi konusunda Beyazkum ve Arı Finansal'ın 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



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

39

TÜRKİYE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Mah. Dr. Adnan Özalp Sok. No: 10 Ümitköy / Beşiktaş / İstanbul

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfiye Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Büyük 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 etkilenabilir. İzahname tarihi itibarıyla Arı Finansal tarafından Şirket'e tahsil edilen tahsili

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

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

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

Şirket'in Projesi yapımı 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. Kızılıbük 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, Şirketin diğer gayrimenkullerinin

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Beşiktaş/İstanbul
Blok No: 1 Kat: 101 Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 350101237288
Tic. Sic. No: 35010123728800001

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Sinpaş Plaza Kat: 101 Beşiktaş Mah. Yanıkoğlu Sk. No: 1
Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 350101237288
Mersis No: 0-7710-3964-3200013

41
HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
30020 Mah. Dr. Adnan Kahraman
No: 10 Ümitköy

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
1. Ziraat Mah. Gonca Sok. No: 22
Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 350101237288
Mersis No: 0-7710-3964-3200013

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.

Proje'nin, Akdeniz kıyısında olması nedeniyle bölgede genellikle uzun ören 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 gütübirlik ziyaretçileri de çekeceği düşünülmektedir. Proje'nin özellikleri sayesinde tesislerinin yıl boyu kullanılmasının öngörülerin altında kalması, Projeden beklenen satış, kiralama ve işletme gelirlerinin artmasına, tesislerin idame masraflarının artmasına yol açabilir. Termal SPA'nın Jeotermal Kaynağın kullanılmasına ilişkin 12.07.2018 Kaynak İşletme Ruhsatı 30 yıl süreli olup, 30 yılın sonunda yenilenmezse sona erebilir, Termal SPA, Kızılbük Projesinin en önemli özelliklerinden birisidir. Bu durumlar, Şirket'in faaliyetini, faaliyet sonuçlarını, ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu 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, inar, 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, işletilme aşamasında da Şirket'in hedeflediği şekilde ve düzeyde kiralama ve işletmeyi mümkün kılmayabilir. Proje'nin başarısını ve beklenen geliri olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

Proje'nin gerçekleştirildiği parsellerde inşaatı olumsuz etkileyen durumlar ortaya çıkabilir, arkeolojik buluntulara rastlanabilir, zemin etütleri doğru çıkmayabilir. Proje'nin lokasyonu nedeniyle, çevreci örgütlerin eleştirileri ve eylemleri ile karşılaşılabilir. İnşaat maliyetlerinin aşırı kur dalgalanmaları, makroekonomik bozulma nedeniyle öngörülemeyen şekilde artması halinde inşaatın devamı, satış ve 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

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

Şirket faaliyetlerinin devamında çeşitli hukuki dava ve ihtilaflarla karşılaşabilir.

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

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

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

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

Buna ek olarak Şirket'in akdettiği bazı sözleşmelerde de sigorta yaptırma yükümlülüğü bulunmaktadır. Ana Yüklenici Sözleşmesi'nde 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, gerektiğinde Grup şirketlerinden idari, bilgi işlem, hukuk, muhasebe gibi konularda hizmet ve

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

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

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

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Makroekonomik Gelişmeler

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

Şirket'in Proje'den elde etmeyi planladığı gelirlerin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle koşulların olumsuz seyri, arz ve talep dengesinin bozulması, Şirket'in Devre mülk satışlarına, Devre mülk 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 işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz tamamlanma aşamasında olduğundan gelecekte meydana gelebilecek makroekonomik değişiklikler, Şirket'in hedeflediği Proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki

KALINLIK GYO

KIZILIRMAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / KIZILIRMAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Dikilitaş Sokak No: 38 / Kat: 3
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274910 / Mersis No: 085010123724900001

İNİTAS

İNİTAS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Dikilitaş Sokak No: 38 / Kat: 3
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274910 / Mersis No: 085010123724900001

46

HALKYATIRIM

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TURKYE

TURKYE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Dikilitaş Sokak No: 38 / Kat: 3
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274910 / Mersis No: 085010123724900001

ZİRAAT YATIRIM

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfiye Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274910 / Mersis No: 085010123724900001

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

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

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

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

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

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

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

KATILIM GYO

KIZILDIRMAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DİRİKTİREY MAH. İLİD YENİDOĞAN SOK. Akatlar Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274116 / Şirket Kayıtlı / Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274116 / Şirket Kayıtlı / Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274116 / Şirket Kayıtlı / Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274116 / Şirket Kayıtlı / Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL

SINPAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINPAZ PAZARI DİKLİTAŞ MAH. YENİDOĞAN SK. No:34
BAĞLANTILI 34349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükd. Mükellefleri V.D. 7710305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

47

TİCARET SİCİSİ
Saray Mah. Dr. Ali Rıza Paşa Caddesi
No:10 Üsküdar/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Büyükd. Caddesi Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 274116 / Şirket Kayıtlı / Kapı No:1 Beşiktaş/İSTANBUL

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 yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

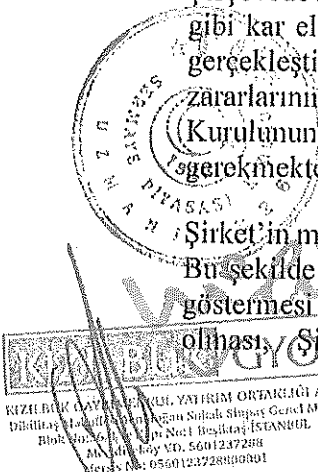
Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları halka açık herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra Halka Arz Edilen Paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin güvence bulunmamaktadır.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

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

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

SPKn uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr 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 gerekmekte olup, kâr dağıtımını Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleştirilmekte.

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. 49
Dışılıkçılar Mah. 3449 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Blok 30360 / Kat: 1 / Pasajı Kat: 1 / Blok 30360
M. 05012372899
Tic. Sic. No: 050123728990001

KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 49
Dışılıkçılar Mah. 3449 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Blok 30360 / Kat: 1 / Pasajı Kat: 1 / Blok 30360
M. 05012372899
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200013

KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 49
Dışılıkçılar Mah. 3449 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Blok 30360 / Kat: 1 / Pasajı Kat: 1 / Blok 30360
M. 05012372899
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200013

KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 49
Dışılıkçılar Mah. 3449 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Blok 30360 / Kat: 1 / Pasajı Kat: 1 / Blok 30360
M. 05012372899
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200013

KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 49
Dışılıkçılar Mah. 3449 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Blok 30360 / Kat: 1 / Pasajı Kat: 1 / Blok 30360
M. 05012372899
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200013

