

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

GENEL KURUL BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI

1- 2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

23 Mayıs 2022 Pazartesi – 11:00

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
2. 2021 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun okunması ve müzakeresi,
4. 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunması, müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulu'nun temettü dağıtımı ile ilgili teklifinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
6. Boşalan Yönetim Kurulu Üyelikleri için seçilen Yönetim Kurulu Üyelerinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
7. Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerinin Genel Kurul onayına sunulması,
8. Yönetim kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti,
9. 2021 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2022 yılı bağışları için üst sınır belirlenmesi,
10. Yönetim Kurulu Üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
11. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12. Maddesini 4. Fıkrası uyarınca üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipoteklerin Genel Kurul'un bilgisine sunulması
13. 2022 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen Bağımsız Denetim Şirketi'nin Genel Kurul'un onayına sunulması,
14. Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş.'nin halka arzı kapsamında uygulanan teşviklere ilişkin Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
15. Dilek ve öneriler.

2- SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ EK AÇIKLAMALARIMIZ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nde yer alan 1.3.1 no.lu Kurumsal Yönetim İlkesi uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan gündem maddeleri ile ilgili olanlar aşağıda ilgili gündem maddesinde yapılmış olup, diğer zorunlu genel açıklamalar ise bu bölümde bilginize sunulmaktadır:

1. SİNPAŞ GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

Hissedar	Hisse Çeşidi(*)	Pay(TL)	Hisse Oranı(%)
Avni Çelik	A	10.950.943	1,25%
Avni Çelik	B	64.070.506	7,34%
Avni Çelik	C	346.379.002	39,67%
Ahmet Çelik	B	9.855.848	1,13%
Ahmet Çelik	C	29.856.002	3,42%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrim. Yatırım Ort. A.Ş.	C	85.829.330	9,83%
Diğer	C	239.287.159	27,40%
TOPLAM		873.193.432	100,00%

- Her bir hisse Şirket Genel Kurul toplantısında 1 oy hakkına sahiptir.
- A Grubu hisseler 4 adet yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.
- B Grubu hisseler 2 adet bağımsız yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.

2 Şirketin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri hakkında bilgi.

1- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili hükümleri ve SPK’nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin sahip olduğu, 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olan varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle Şirketimiz tarafından 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne (“Kızılbük GYO”) devri 22.03.2021 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir. Devredilen varlık ve yükümlülüklerle birlikte Kızılbük GYO’ya 9.501.830,68 TL nakdi sermaye ilave edilerek %100 ortağı olduğumuz Şirketin sermayesi 240.000.000 TL’ye çıkarılmıştır.

2- Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO’ nun sahip olduğumuz 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan toplam sermayesinin %25’ ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın halka arz edilmesi için 28.05.2021 tarihinde SPK’ ya başvuru yapılmıştır. SPK yapmış olduğu incelemeler doğrultusunda Şirketin halka arzına 14.07.2021 tarihinde onay vermiştir. 04 – 05 – 06 Ağustos 2021 tarihlerinde talep toplama işlemleri gerçekleştirilmiş ve Kızılbük GYO 12 Ağustos 2021 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’ da işlem görmeye başlamıştır.

3 Genel kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azil ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliği adaylığı ortaklığa iletilen kişilerin; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, ortaklık ve ortaklığın ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve

bu kişilerin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ortaklık faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi.

Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Fatih Kıvanç, yöneticiliğini yaptığı Sinpaş Sanayi Grubundaki iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istediğini bildirmiş, karşılıklı mutabakatla Yönetim Kurulumuzca ayrılma isteğinin kabulüne ve yerine Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesine göre ilk Genel Kurulda onaya sunulmak üzere Sayın Dursun Yaşar Çamurali'nin Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulumuzca alınan bu karar Genel Kurul onayına sunulacaktır.

Sayın Dursun Yaşar Çamurali, Sinpaş GYO' da Mali İşler Grup Başkanı – CFO olarak görev yapmakta olup, son on yıl içerisinde Sinpaş Grubu şirketlerinde yönetici olarak çeşitli görevler üstlenmiştir. Sn. Dursun Yaşar Çamurali bağımsız üye niteliğinde değildir. www.sinpas.com.tr adresindeki web sitemizde Yönetim Kurulu üyeleri hakkında detaylı bilgiler mevcuttur.

4 Ortaklık pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları talepleri hakkında bilgi.

Şirketimize ulaşan herhangi bir talep bulunmamaktadır.

5 Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri.

Gündemde esas sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

3- SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2021 OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

Toplantı açılarak toplantı başkanlığı, tutanak yazmanlığı ve oy toplayıcılığı için seçim yapılacak ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi onaya sunulacaktır.

2. 2021 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,

2021 Yılı faaliyet raporu 11.03.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve şirketin www.sinpas.com.tr internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. Genel kurul toplantısında bu raporlar okunacak ve müzakere edilecektir.

3. 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun okunması ve müzakeresi,

2021 yıl sonu bağımsız denetim raporları 11.03.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve şirketin www.sinpas.com.tr internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. Genel kurul toplantısında bu raporlar okunacak ve müzakere edilecektir.

4. 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunması, müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,

2021 yıl sonu finansal tabloları 11.03.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve şirketin www.sinpas.com.tr internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. 2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin finansal tablolar okunacak, müzakere edilecek ve onaya sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu'nun temettü dağıtımı ile ilgili teklifinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,

Yönetim kurulunun 2021 yılı hesap dönemine ait karın dağıtımı ile ilgili önerisine ilişkin bilgilendirme 27.04.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmış olup, Yönetim Kurulu'nun önerisi görüşülüp karara bağlanacaktır.

6. Boşalan Yönetim Kurulu Üyelikleri için seçilen Yönetim Kurulu Üyelerinin Genel Kurul'un onayına sunulması,

Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Fatih Kıvanç, yöneticiliğini yaptığı Sinpaş Sanayi Grubundaki iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istediğini bildirmiş, karşılıklı mutabakatla Yönetim Kurulumuzca ayrılma isteğinin kabulüne ve yerine Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesine göre ilk Genel Kurulda onaya sunulmak üzere Sayın Dursun Yaşar Çamurali'nin Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulumuzca alınan bu karar Genel Kurul onayına sunulacaktır.

Sayın Dursun Yaşar Çamurali, Sinpaş GYO' da Mali İşler Grup Başkanı – CFO olarak görev yapmakta olup, son on yıl içerisinde Sinpaş Grubu şirketlerinde yönetici olarak çeşitli görevler üstlenmiştir. Sn. Dursun Yaşar Çamurali bağımsız üye niteliğinde değildir. www.sinpas.com.tr adresindeki web sitemizde Yönetim Kurulu üyeleri hakkında detaylı bilgiler mevcuttur.

7. Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerinin Genel Kurul onayına sunulması,

2021 yılı için yapmış oldukları çalışmalardan dolayı her bir Yönetim Kurulu üyesinin ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurulun onayına sunulacaktır.

8. Yönetim kurulu üyelerinin huzur hakkının tespiti,

Yönetim kurulu üyelerinin huzur hakkının tespit edilecektir.

9. 2021 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2022 yılı bağışları için üst sınır belirlenmesi,

2021 yılında gerçekleşen bağış tutarı hakkında Genel Kurulda pay sahiplerine bilgi verilecektir.

2022 yılı bağış tutarı için üst sınır Genel Kurulca belirlenecektir.

10. Yönetim Kurulu Üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,

Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396 nolu maddeleri aşağıdaki gibidir:

VI - Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı

MADDE 395-

(1) Yönetim kurulu üyesi, genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamaz; aksi hâlde, şirket yapılan işlemin batıl olduğunu ileri sürebilir. Diğer taraf böyle bir iddiada bulunamaz.

(2) (Değişik: 26/6/2012-6335/17 md.) Pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393 üncü maddede sayılan yakınları şirkete nakit borçlanamaz. Bu kişiler için şirket kefalet, garanti ve teminat veremez, sorumluluk yüklenemez, bunların borçlarını devralamaz. Aksi hâlde, şirkete borçlanılan tutar için şirket alacaklıları bu kişileri, şirketin yükümlendirildiği tutarda şirket borçları için doğrudan takip edebilir.

(3) 202 nci madde hükmü saklı kalmak şartıyla, şirketler topluluğuna dâhil şirketler birbirlerine kefil olabilir ve garanti verebilirler.

(4) Bankacılık Kanununun özel hükümleri saklıdır.

VII - Rekabet yasağı

MADDE 396-

(1) Yönetim kurulu üyelerinden biri, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremez. Bu hükme aykırı harekette bulunan yönetim kurulu üyelerinden şirket tazminat istemekte veya tazminat yerine yapılan işlemi şirket adına yapılmış saymakta ve üçüncü kişiler hesabına yapılan sözleşmelerden doğan menfaatlerin şirkete ait olduğunu dava etmekte serbesttir.

(2) Bu haklardan birinin seçilmesi birinci fıkra hükmüne aykırı harekette bulunan üyenin dışındaki üyelere aittir.

(3) Bu haklar, söz konusu ticari işlemlerin yapıldığını veya yönetim kurulu üyesinin diğer bir şirkete girdiğini, diğer üyelerin öğrendikleri tarihten itibaren üç ay ve herhâlde bunların gerçekleşmesinden itibaren bir yıl geçince zamanaşımına uğrar.

(4) Yönetim kurulu üyelerinin sorumluluklarıyla ilgili hükümler saklıdır.

Yönetim Kurulu üyelerine yukarıda sayılan işlemleri yapabilmeleri için izin verilmesi genel kurulun onayına sunulacaktır.

11. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6 maddesi aşağıdaki gibidir:

1.3.6. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Yukarıda belirtilen kapsama giren işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilecektir.

12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12. Maddesini 4. Fıkrası uyarınca üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipoteklerin Genel Kurul'un bilgisine sunulması

2021 yılı içerisinde 3. Kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotek olmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verilecektir.

13. 2022 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen Bağımsız Denetim Şirketi'nin Genel Kurul'un onayına sunulması,

Yönetim Kurulu tarafından 2022 yılı için önerilecek bağımsız denetim şirketi Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

14. Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş.'nin halka arzı kapsamında uygulanan teşviklere ilişkin Genel Kurul' a bilgi verilmesi,

Teşvikler kapsamında yapılan işlemlere ilişkin bilgi verilecektir.

15. Dilek ve öneriler.

Dilek ve öneriler görüşülecektir.