

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

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

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

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

- Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylara yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylara yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Payların tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

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

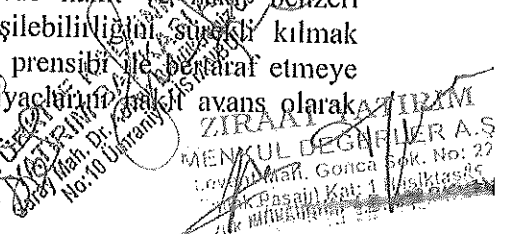
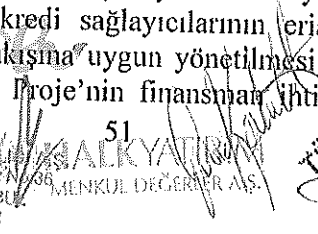
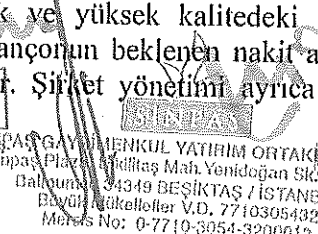
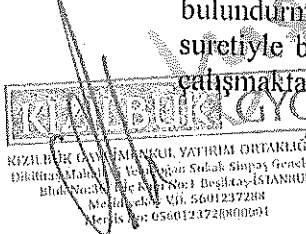
Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Payların değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- bu durumun Halka Arz Edilen Payların değeri üzerindeki etkilerini ve
- bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylara yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4: Diğer riskler:

5.4.1 Likidite Riski

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



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

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

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

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

*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

5.4.2 Kur Riski

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

5.4.3 Kredi Riski

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

31.03.2021 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

ARIZ BİRİK GYO
 BİRİK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Dr. İzzet Mehmet Çelebi Çelebi Sokak, Simgaç Genel Mah.
 Blok: 10 Kat: 10/1 Beşiktaş - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 272284
 Mersis No: 0508012372800001

ARIZ BİRİK GYO
 BİRİK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Simgaç Plaza, Dr. İzzet Mehmet Çelebi Sokak, Simgaç Mah. Yenidoğan Şişli
 Balmumcu - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ARIZ BİRİK GYO
 BİRİK MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Simgaç Plaza, Dr. İzzet Mehmet Çelebi Sokak, Simgaç Mah. Yenidoğan Şişli
 Balmumcu - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeleni Cad.
 No: 30 Ümraniye / İSTANBUL

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

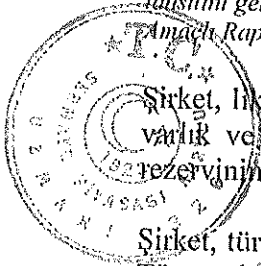
31.03.2021	Ticari Alacaklar İlişkili İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (**)	-	-	56.597.224	-	9.501.831
-Azami riskin teminat,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

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

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

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

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



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KIZILIRMAZI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL DEĞERLER
 Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sığirci Sok. No: 22
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 272287
 Mersis No: 0850012372880001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KIZILIRMAZI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL DEĞERLER
 Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sığirci Sok. No: 22
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 272287
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KIZILIRMAZI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL DEĞERLER
 Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sığirci Sok. No: 22
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 272287
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KIZILIRMAZI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL DEĞERLER
 Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sığirci Sok. No: 22
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 272287
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KIZILIRMAZI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL DEĞERLER
 Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sığirci Sok. No: 22
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 272287
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

5.4.4 Faiz Oranı Riski

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Süresi: Süresiz

Kuruluş Tarihi: 30.03.2021

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

Hukuki Statüsü : Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları

İhraççının Kurulduğu Ülke : Türkiye

Kayıtlı Merkezinin Adresi : Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sk. Sinpas Genel Müdürlük Blok,
No:36/1-1 Beşiktaş İstanbul

İnternet Adresi : www.sinpaskizilbuk.com

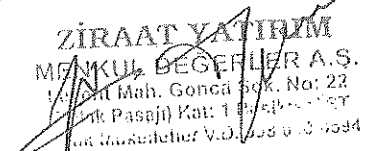
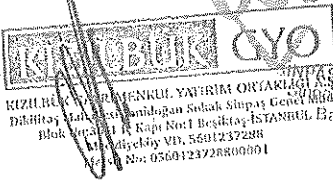
Telefon Numarası : +90 212 310 2700

Faks Numarası : +90 212 259 8718

Şirketin Tabi Olduğu Mevzuat

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

GYO Mevzuatı



ile teyit edilmiştir. Arama ve işletme ruhsatı süresince, faaliyetlerin ilgili mühendislik dallarından bir mühendisin sorumluluğunda sürdürülmesi zorunludur. Teknik sorumlu veya sorumlularca hazırlanan yıllık arama ve işletme faaliyet raporlarının ruhsat sahibince iki nüsha olarak takip eden yılın Mart ayı sonuna kadar Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na verilmesi gerekmektedir. Şirket'in 27.05.2021 tarihli beyanı uyarınca, 20181003 numaralı işletme ruhsatına ilişkin 2019 yılı için kaynak ettir raporu ve 2020 ve 2021 yılları için işletme faaliyet raporları usulüne uygun şekilde hazırlanarak Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na sunulmuştur.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

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

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

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

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

Devre Mülk Kat Mülkiyeti

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

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

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

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

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

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

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

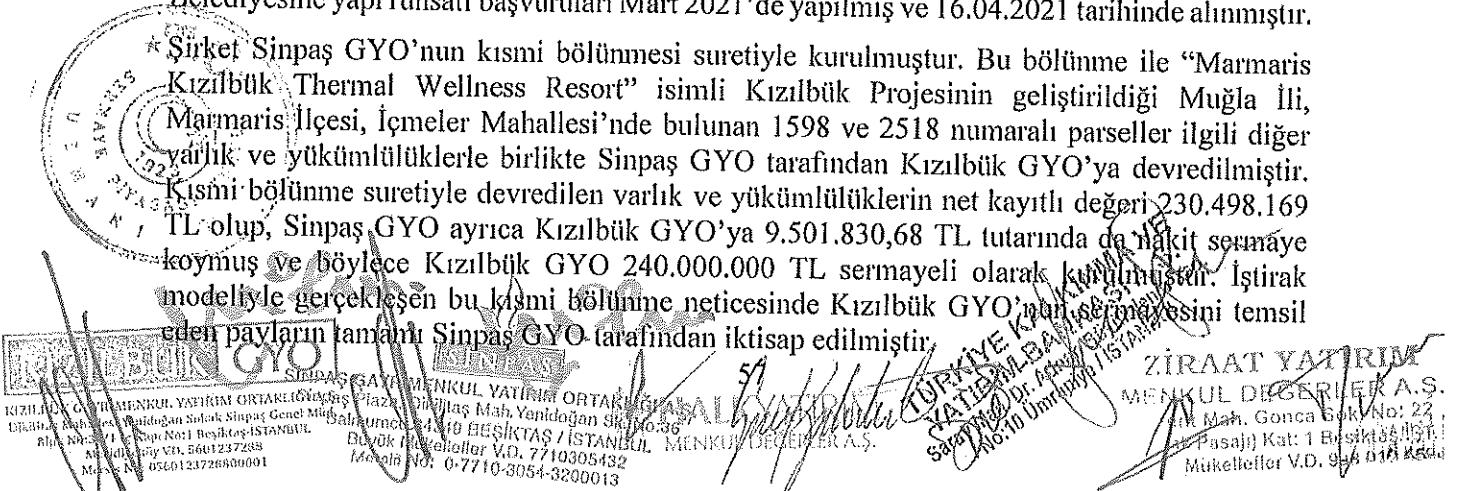
Konsept projelerinin geliştirme süreci sonrasında 1. Etap'a ait ruhsat/uygulama proje çalışmaları 01.11.2019 tarihli Skeç Mimarlık sözleşmesi ve 2. Etap ve 3. Etap' a ait ruhsat/uygulama proje çalışmaları da 01.10.2020 tarihli Tres Mimarlık sözleşmesi kapsamında devam etmektedir.

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

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

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

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



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

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L.Ü. Mah. Gonca Bulvarı No: 22
P.01 (P.01) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 271100 / Mükellefler V.D. No: 010 4594

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DİĞERİ Mah. İçmeler Mah. Sinpaş Genişli Meydanı
Blok No: 1/1 Kapı No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mükellefler V.D. No: 010 4594

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Mah. Yenidoğan Sokak No: 36
Balmırcu Caddesi No: 40 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mükellefler V.D. No: 010 4594

58
Mükellefler V.D. No: 010 4594

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

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

Yoktur.

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

- KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınuncaya kadar 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Adıyıldırım Bulvarı No: 10 Üsküdar / İSTANBUL

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

Kızılbük GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Düdümlü Mah. Saha Sokak Sığaç Genel Müd.
Blok No: 304 Kat: No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 5691237283
Mersis No: 085012472800001

59
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Saray Mah. Yenidoğan Sok. No: 22 Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 2710305432
Mersis No: 0771030543200013

ZİRAAT YATIRIM
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyeri, Gönül Sok. No: 22 Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 2710305432
Mükellefler V.D. No: 016 016 4544

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

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

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

Kızılbük Konsepti

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

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

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

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

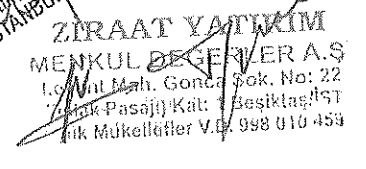
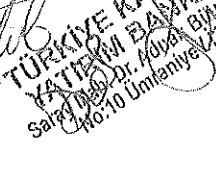
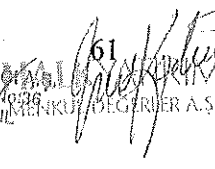
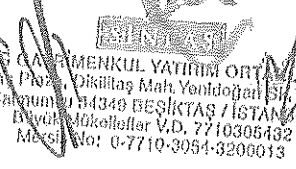
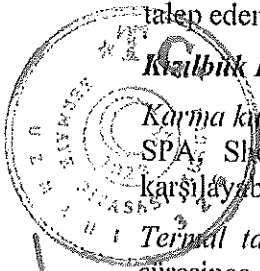
Resort otel, bulunduğu doğa ve içinde yer alan kapsamlı Termal SPA ile hem sağlık turizminin hem de sahip olduğu konferans ve toplantı odalarıyla kurumsal firma ve fuarların önemli bir durağı olarak değerlendirilebilecektir. Proje sadece yerli tüketici nezdinde değil bulunduğu lokasyonun sunduğu önemli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

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

Kızılbük Projesi:

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

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



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

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

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

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

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

Devre mülkler:

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

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

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

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Etiler Yeniloğan Sokak Şişli Genel Müd.
Blok No: 6/1 Etiler Kat: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 2661237288
Mersis No: 056012372880001

İNVAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Plaza Beşiktaş Mah. Yeniloğan Sok. No: 36
Bağcılar / 349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27716305432
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Cemal Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sicil Mükellefler V.D. Sicil No: 2661237288

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

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

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

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

Devre mülklerin Satışı

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

Sinpaş GYO ayrıca, Arı Finansal ve Beyazkum ile akdettiği 10.01.2020 tarihli Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi ile Kızılbük Projesinde imal edilecek Devre mülkleri Beyazkum ve Arı Finansal'a tedarik etmeyi üstlenmiştir. 30.03.2021 tarihli kısmı bölünme ile devralınan malvarlığına ilişkin Mutabakat Zaptı ile Şirket, Sinpaş GYO'nun Çerçeve Sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerini devir almıştır. Çerçeve Sözleşmesi uyarınca Beyazkum, Devre mülkleri satın alma hakkını Arı Finansal'a devretmekte, Arı Finansal da tedarik edilen Devre mülkleri finansal kiralama yöntemiyle müşterilere satmayı üstlenmektedir. Projede yapı ruhsatı alınıp inşaatın belli bir seviyeye gelmesi ile kat irtifakı kurulduktan sonra Arı Finansal'a tapu devri yapılabilir. Şirket müşterilere satılan gayrimenkullerin tapusunu, Beyazkum'un talimatı üzerine Arı Finansal'a devretmektedir. Arı Finansal'a tapu devri Arı Finansal ve Beyazkum'un Müşteri ile Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmasından sonra herhangi bir aşamada, en geç de müşteriye tapu devrinden önce yapılır. Müşteriler satın alma bedellerini, ön ödeme ve taksitler halinde Arı Finansal hesabına ödemekte, Arı Finansal satın alma bedelinin yaklaşık %2,5'ü kadar finansal kiralama ücretini mahsup ederek beher ödemeyi Beyazkum'a aktarmaktadır. Arı Finansal



SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAMI A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27289
Mersis No: 056012372890001

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAMI A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27289
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAMI A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27289
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAMI A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:1 Beşiktaş İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27289
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gonca Sok. No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27289
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

Termal SPA

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

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

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

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

AVM (Shop&Joy) ve Diğer Ticari Alanlar

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

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

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

Aquapark & Macera Parkı (Adventure Park)

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

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

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



KIZILKÖK ÇAYIR YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mahallesi, Çayırhan Sokakı, Sinpaş Genel Müd.
Blok: No:2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy Yılı. 5681237208
Mersis No: 0560123728560001

SINPAŞ ÇAYIR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 65
Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yeniköy Yılı. No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Balanço No: 34349 BEŞİKTAŞ / İTANBUL
Etiler Mahallesi, D. Adana Bulvarı, No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013



SINPAŞ ÇAYIR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mahallesi, D. Adana Bulvarı, No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE MALKİNESİ VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Sarıyer Mahallesi, D. Adana Bulvarı, No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ŞİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, D. Adana Bulvarı, No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ŞİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, D. Adana Bulvarı, No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ŞİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, D. Adana Bulvarı, No: 2 / C Blok Katı No: F Beşiktaş-İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

Satış ve Pazarlama

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

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

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

Kızılıbük Projesi'nin Satış Organizasyonu

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

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

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

- Projeye özel oluşturulmuş şubeleşme ve satış kadrosu:

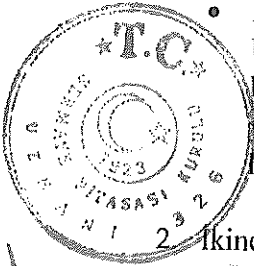
İlk etapta pazar araştırmasına ve buna bağlı olarak talep yoğunluğu ön görüşüne uygun olarak; 5 şube İstanbul'da (Beşiktaş – Ümraniye – Eyüp – Başakşehir – Beylikdüzü) olmak üzere Ankara, Bursa, Denizli ve Muğla illerinde toplamda 10 satış ofisi / şube oluşturulmuştur.

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

- Projeye özel oluşturulmuş interaktif satış yapılanması:

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

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



KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dulhiraç Mah. Sinpaş Holding Genel Müdürlüğü
Bluk No:27/1 Kat:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Maddi Cihaz No: 5601237288
Mersis No: 07710305432

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza, Dolmuş Mah. Yenidogan Sok. No:196
Dünya Sok. No:140 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Üçyüklü Sokelleri V.D. 7710305432
Mersis No: 0771030543200013

**TÜRKİYE KAMU VE
KATILIM BANKASI A.Ş.**
Sakay Mah. Dr. Fahriye Çelebi Sok. No:22
No:10 Ümraniye / İSTANBUL

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Levent Mah. Genç Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 998 013 4334

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

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

- Anlaşmalı olunan Banka Şube Ağlarının kullanılması: Halk Bank ile yapılan ürüne özel kredi kullandırma anlaşmasının bir parçası olarak Halk Bank bünyesinde bulunan 1.000 şubede hem kredi kullandırma hem de www.sinpaskizilbuk.com/satin-al sitesinden tüketicinin doğrudan Devre mülk alabilmesi üzerine geliştirilmiş bir çalışma modelidir. .
- Yaygın satış ağına sahip 3. Kişilerle çözüm ortaklığı oluşturulması: Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bireysel ve kurumsal danışmanlık firmaları ve buna ek olarak Turizm sektöründe faaliyetlerini yürüten acente ağlarıyla oluşturulmuş çözüm ortaklığı çalışmalarıdır.
- Yurtdışında yaşayan Türkler ve yabancı müşterilere hizmet veren 3.kişilerle çözüm ortaklığı: Yabancı müşterilere ve yurt dışında yaşayan Türk müşterilere gayrimenkul ve/veya turizm danışmanlığı hususunda hizmet veren kişi ve kurumlarla yapılan çözüm ortaklığı anlaşmasını ifade eder. Hali hazırda bu alanda hizmet veren iki önemli acente (Property Turkey, Newista) Kızılbük Projesi'ni portföylerinde bulundurmaktadır.

Proje'nin İlerleme Durumu

1. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

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

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

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

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

TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan BÜYÜKÖZGEN Cad.
No: 30 Ziraatçılar, İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Sarı Mah. Gonca Sok. No: 22
Ziraat Pasajı Kat: 1 Beşiktaş, İST.
Tic. Sic. No: 271100 Mükellefler V.D. 948 010 4534

KIZILBÜK GYO
RİZLİKAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
DİĞER Mah. Çiğdem Sok. Siropeç Genel Müdürlüğü
Blok: 1 Kat: 1 Blok No: 1 Beşiktaş, İSTANBUL
Mükellefler V.D. 5601237288
Tic. Sic. No: 056012372880001

SINPAŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
SINPAŞ Mah. Dikilitaş Mah. Yenidoğan Kat: 7/6:30
Blok: 1 Kat: 1 Blok No: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 7710305462
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200016

67
SINPAŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
SINPAŞ Mah. Dikilitaş Mah. Yenidoğan Kat: 7/6:30
Blok: 1 Kat: 1 Blok No: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 7710305462
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200016

2. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

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

3. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

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

4. Etap inşaatın durumu, ruhsatlar, satış ve tahsilat

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

Yapı kullanım ruhsatının alınması/ kat mülkiyetinin kurulması

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

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

Şirket'in Genel Stratejisi

Mevcut Proje'nin tamamlanması

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

Yeni projelerle büyüme

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

TÜRKİYE KALKINMA VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Çiğdemli Bulvarı, Büyükdere Cad.
No: 70/Ümraniye / İSTANBUL

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Çiğdemli Bulvarı, Büyükdere Cad.
No: 70/Ümraniye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2726800001
Mersis No: 08090012726800001

58
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Çiğdemli Bulvarı, Büyükdere Cad.
No: 70/Ümraniye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2726800001
Mersis No: 08090012726800001

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İçişleri Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 2726800001
Mersis No: 08090012726800001

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

Yurtdışındaki proje fırsatlarının değerlendirilmesi

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Faaliyet Gösterilen Sektörler/Pazarlar

Gayrimenkul Sektörü

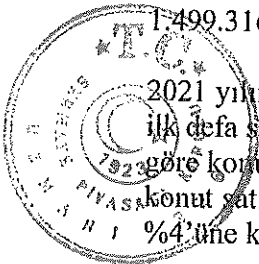
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Sektörün, GSYH içindeki payı %6,2 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satış İstatistikleri

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

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

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



Konut Satışları

2018

2019

2020

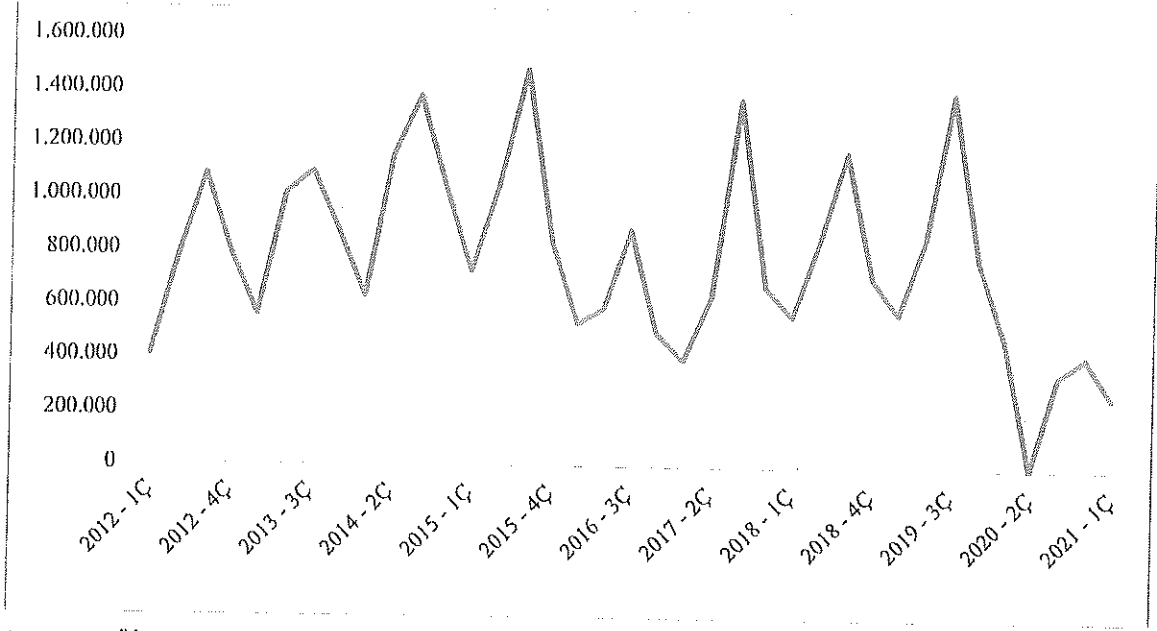
2021

İÇİŞİ BAKANLIĞI
KIZILBÜK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 771030543
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200013

İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 771030543
Tic. Sic. No: 0-7710-3054-3200013

ZİFAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 771030543

ZİFAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mükellefler V.D. 771030543



Kaynak: TÜİK

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

Termal Oteller:

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

Turizm Belgeli Termal Oteller

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

(* Afyonkarahisar+Ayдын+Denizli+Kütahya+Manisa+Muğla+Uşak+İzmir

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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



Termal Otellere İlişkin Konaklama Verileri

2020 Yılı Verileri

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

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

KADEK GYO
KIZILIRMAĞAZ MAHALLESİ, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Etiler Sok. No: 11 Kat: 11 Beşiktaş - İSTANBUL
Büyükdere Mah. Etiler Sok. No: 11 Kat: 11 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 0850012172880001

SHINPA A.Ş.
KIZILIRMAĞAZ MAHALLESİ, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Etiler Sok. No: 11 Kat: 11 Beşiktaş - İSTANBUL
Büyükdere Mah. Etiler Sok. No: 11 Kat: 11 Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 0850012172880001

Türkiye	1.070.818	2.148.344	2,0	20,0
---------	-----------	-----------	-----	------

2019 Yılı Verileri

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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörü

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

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

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

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

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

AVM Sektörü

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

YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Behan Büyükdere Cad.
No: 28 Üsküdar/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Etiler Paşası Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 27090 Mükellefler V.D. 098 010 4594

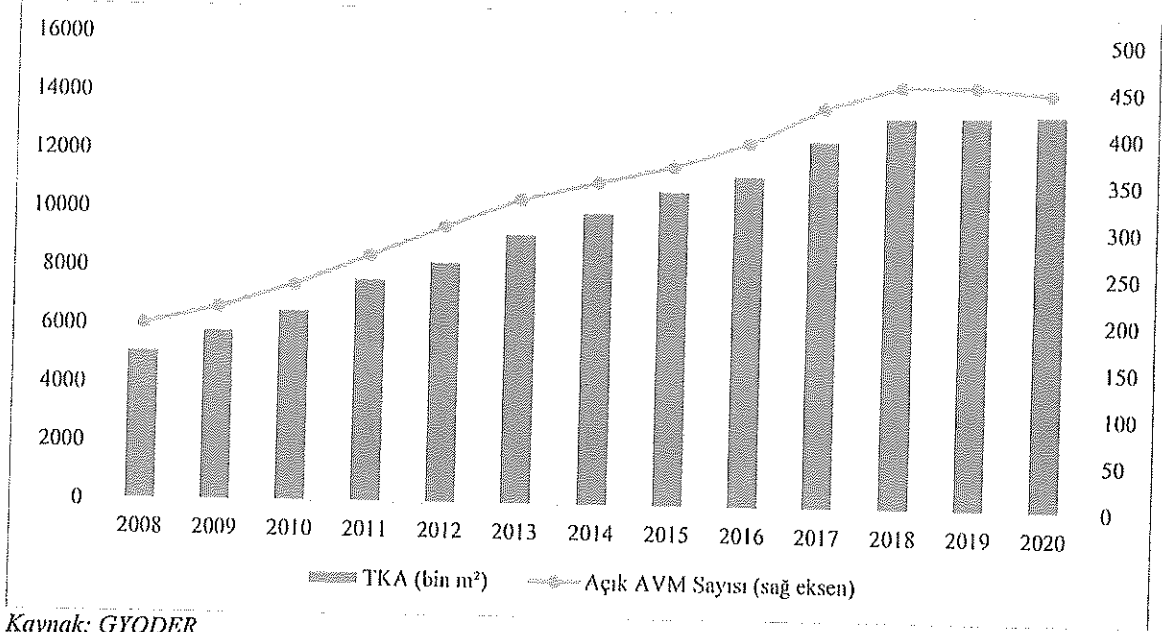
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/11
TARİHİ: 15.05.2019

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/11
TARİHİ: 15.05.2019

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/11
TARİHİ: 15.05.2019

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

Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (m²)



Kaynak: GYODER

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

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

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

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

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

GYO
KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dikilitaş Mahallesi, Sütlüce Sokak, Sınpaş Genel Müd.
Blok No:10 Kat:1 No:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100
V.D. No: 5661237238
Merkezi No: 036012372380001

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidogan Caddesi, No:86 J. Beşiktaş/İSTANBUL
Babunuktou 1349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük M.Ş.eller V.D. 7710304432
Merkezi No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler (Beşiktaş) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
E. Tic. Sic. Mükellefler V.D. 999010-594

gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

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

- KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

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

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

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

Söz konusu GYO'ların toplam piyasa değeri 31.03.2021 tarihi itibarıyla 57,75 milyar TL olup toplam Net Aktif Değeri toplamı 69,45 milyar TL'dir. Bu rakamlara göre Borsa İstanbul'daki GYO'lar, portföylerinde bulunan varlıklarının çeşitli 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.

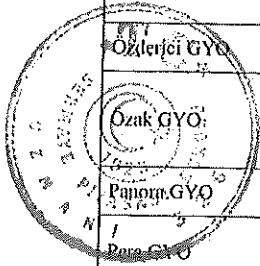
Hisse Kodu	Fili Dolaşım Oranı (%) (25.05.2021)	31.03.2021		Aktif Toplamı (Solo; mn TL)	Ödenmiş /Çıkarılmış Sermaye (mn TL)	NAD (mn TL)	Özkaynaklar (mn TL)	PD/DD (x)	Faaliyet Alanı
		Piyasa Değeri (mn TL)	NAD Primi/İskontosu						
Atakule GYO	AGYO	17,72	695	%41	528	231	494	1,4	AVM, Arsa, İş Merkezi, Bina
Akfen GYO	AKFGY	12,94	1.420	%98	1.391	345	712	0,96	Otel

AKFEN GYO
KIZILIRMAK ÇAYIRI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Katip Çelebi Sokak Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Blok No:3/1 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Merkezi Telefon: 0212 5601237/238
Mersis No: 08560123726800001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Şişli/Beşiktaş Mah. Yenidoğuş Sok. No:36
Blok No:1 Kat:1349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mahallesi V.D. 7710365432 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 10 (Masajı) Kat: 1 Blok: 10/10
Büyükdere Mahallesi V.D. 7710365432

Akmerkez GYO	AKMG Y	7,16	1,9 53	%24	266	37	1,5 78	718	8,1 3	AVM
Akiş GYO	AKSG Y	44,79	1,5 78	%-50	6,0 97	555	3,1 37	3.607	0,4 3	Ofis AVM, Diğer
Alarko GYO	ALGY O	48,71	1,6 94	%-11	1,8 27	64	1,9 06	1.810	0,9 1	Otel, Arsa, Ofis, Fabrika, İşyeri
Ata GYO	ATAG Y	73,43	115	%229	87	24	35	35	3,5 6	İşyeri, Proje
Avrasya GYO	AVGY O	87,05	388	%33	242	112	292	263	1,4 8	Otogar, Konut, Arsa, Okul, Akaryakıt İstasyonu
Doğuş GYO	DGGY O	5,49	4,2 00	%529	1,9 63	332	668	623	6,8 1	Ofis ve işyeri, AVM, Otel
Deniz GYO	DZGY O	24,92	690	%97	1,0 54	150	351	371	1,2 3	Tatil Villası, Konut, Otel, AVM, Diğer
Emlak Konut GYO	EKGY O	50,65	7,2 58	%-68	27, 679	3,80 0	22, 706	14,52 2	0,4 9	Toplu Konut, Ofis
Halk GYO	HLGY O	17,57	3,0 94	%6	3,5 15	970	2,9 15	2.926	1,0 5	Ofis, Konut, Otel
İdenlist GYO	IDGY O	75,98	90	%118 6	30	10	7	-402	5,8 9	Konut
İş GYO	ISGYO	40,93	1,8 89	%-58	5,2 25	959	4,4 66	4.131	0,4 6	Ofis, AVM, Proje, Arsa Stok
Kiler GYO	KLGY O	46,59	1,3 76	%-24	1,8 52	620	1,8 12	1.215	1,1 1	Ofis, Konut, AVM
Körfez GYO	KRGY O	21,84	436	%134	166	66	186	120	3,5 9	Devrem ülk, Konut, Arsa
Martı GYO	MRGY O	52,21	304	%53	921	110	199	404	0,7 5	Otel, Arsa, Marina
Mistral GYO	MSGY O	23,83	651	%125	265	134	289	257	2,3 9	Karma (konut, otel, ofis ve çarşı)
Nurol GYO	NUGY O	24,99	5,2 80	%887	1,6 40	310	535	330	17, 41	Konut, Ofis, AVM
Özlerci GYO	OZGY O	49,05	490	%-33	465	250	726	415	1,1 7	Konut, Ofis
Özak GYO	OZKG Y	23,15	1,8 64	%-50	6,0 23	364	3,7 01	3.494	0,5 4	Otel, Ofis, AVM, Proje
Panorama GYO	PAGY O	44,94	631	%-32	955	87	925	933	0,6 9	AVM
Pano GYO	PEGY O	97,77	272	%139	126	143	114	389	2,9 8	AVM, Arsa, Ofis
Peker GYO	PEKG Y	79,34	506	%4	508	253	488	389	1,1 8	Arsa, Konut,



ZİRAAT YATIRIM BANKASI A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI

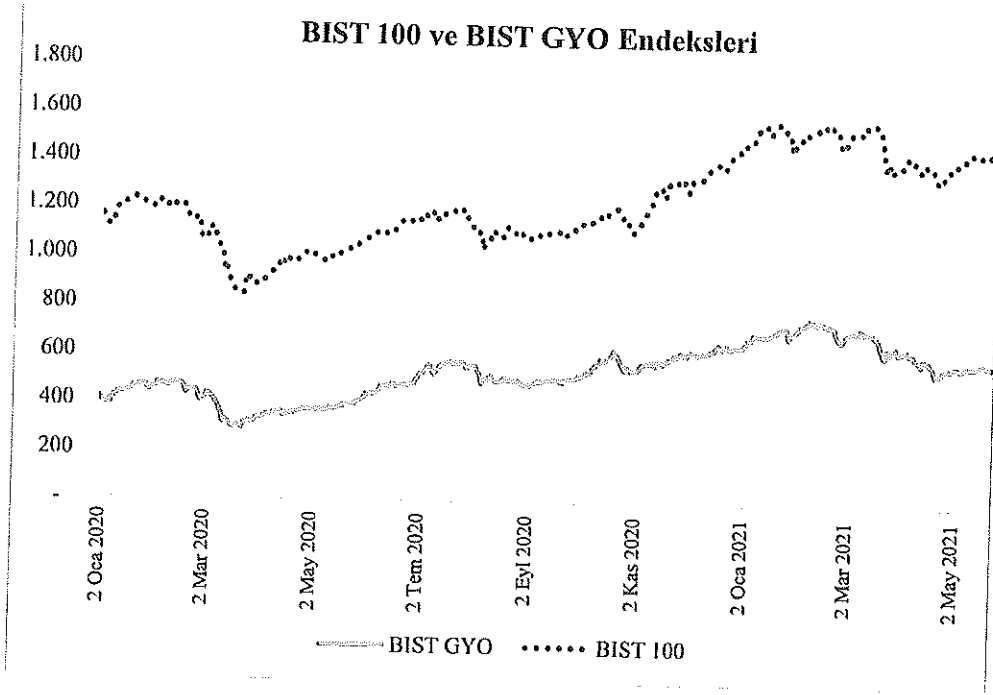
KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:33
Büyükdere / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272289
Mersis No: 085012372890001

ZİRAAT YATIRIM BANKASI A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI

KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:33
Büyükdere / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272289
Mersis No: 077103054320001

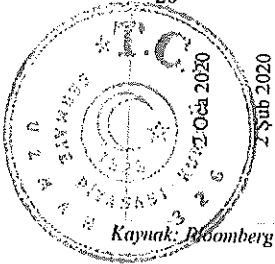
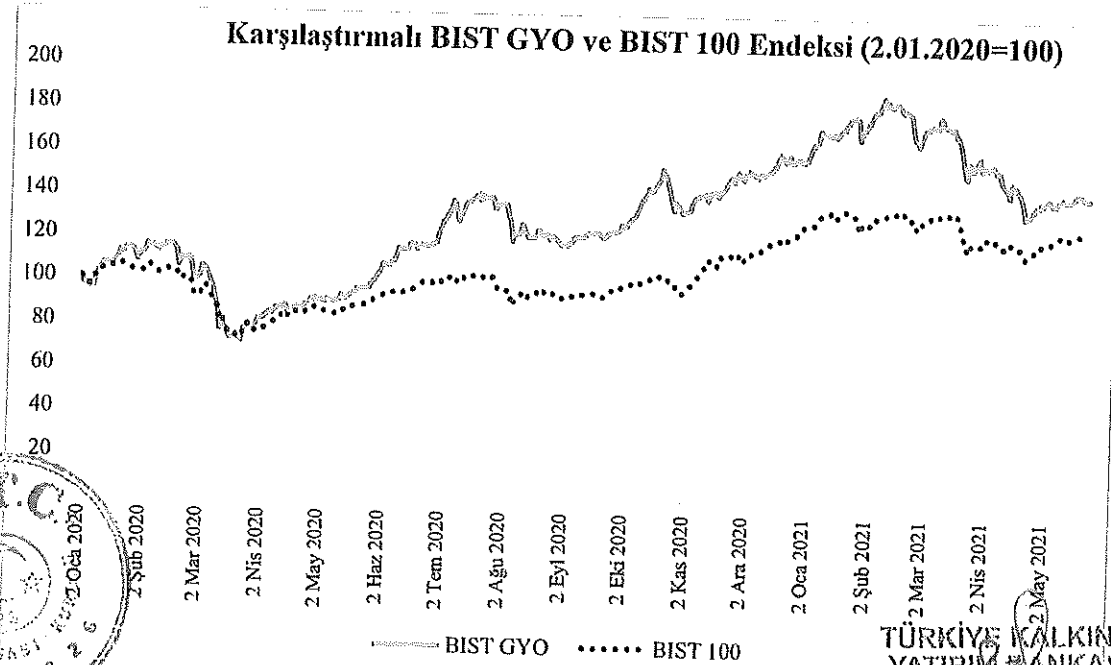
TÜRKİYE KAMU İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Sicil No: 10 Unvanlı Yatırımcı Kuruluşları

ZİRAAT YATIRIM BANKASI A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 22
Büyükdere / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272289
Mersis No: 085012372890001



Kaynak: Bloomberg

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



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

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

GYO
KUZILIRCI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitay Mah. Gültekin Bulvarı Sokak Şişli Şişli Genel Müd.
Blot No: 16/11 K. Kapı No: 3 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic Sicil No: 272888
Mersis No: 0566012728880001

GYO
KUZILIRCI MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zincirli Plaza, Zincirli Mah. Yenidoğan Sok. No: 11 Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükdere M. S. Alifanlar V.D. 7710308432 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 272888
Mersis No: 0566012728880001

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

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

Ayrıca, GYO'lar bazında temettü tutarları aşağıdaki şekildedir:

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

Kaynak: MKK, GYODER Gösterge

TÜRKİYE İÇİŞİLERİ VE
YATIRIM BANKASI A.Ş.
Saray Mah. Dr. Adnan Özlükdere Cad. No: 71
Dışişleri Bakanlığı Binası / ANKARA

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

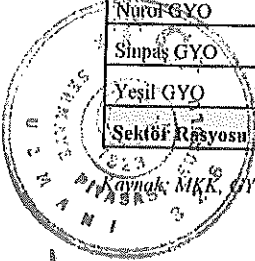
KİZILIRMAK GYO
SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 3681
Bağcıbaşı 4349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274349 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013
MERSİS No: 0560123228800901

TAIRKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sınpaş Plaza, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No: 3681
Bağcıbaşı 4349 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274349 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 2
Etiler Pasaajı Kat: 1 Beşiktaş/İS
Tic. Sic. No: 274349 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013

GYO'ların Borçluluk Rasyosu Gelişimi

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



Avantaj: MKK, GYODER Gösterge

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

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

KIBRIS GYO
KIBRIS MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırasız Sokak No: 1/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276012/27283
Mersis No: 056012572800001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Balırmacı Mah. 23/49 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Büyükdere Mahallesi V.D. 77103/5482
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Sonca Sok. No: 22,
7/10/1 (Etiler) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 038 010 4594

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

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

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

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

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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



KIZILBÜK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Maden Sok. No:12 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Sicil No: 272000
Mersis No: 086012372800001



SINPAŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Balımeşe Mah. Yeşilçam Sok. No: 83
Büyükdere/Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 0-7710-3062-3200013

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laleli Mah. Genca Sok. No: 22
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 086012372800001

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

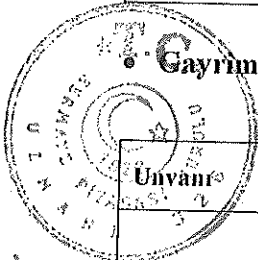
8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

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

Sinpaş Grup Şirketleri

- Holding

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



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

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

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Blok No:36 Kat:11 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 272284
Mersis No: 056012372800001

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Başbakanlık Mah. Yenidoğan Sok. No:36
Blok No:36 Kat:11 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 272284
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

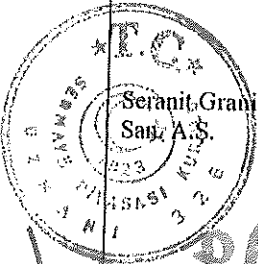
SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Sokak Sinpaş Genel Müdürlüğü
Blok No:36 Kat:11 Mecidiyeköy / Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 272284
Mersis No: 056012372800001

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
Kat: 11 Pasajı Kat: 11 Beşiktaş / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 272284
Mersis No: 056012372800001

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

• Sanayi Grubu

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



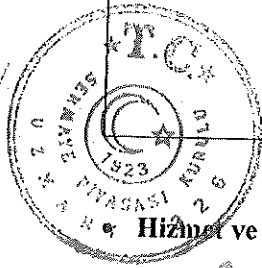
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 KIZILIRMAK ÇAYIRLIYI
 Dikilitaş Mah. Kat: 10 No: 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Telefon: 0212 328 2298
 Faks: 0212 328 80001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Dikilitaş Mah. Kat: 10 No: 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Telefon: 0212 328 2298
 Faks: 0212 328 80001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Dikilitaş Mah. Kat: 10 No: 34340 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
 Telefon: 0212 328 2298
 Faks: 0212 328 80001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
 Kat: 10 Pasajı Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
 Mükellefler V.D. 958 010 459

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



Hazine ve Finans

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

Unvan	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi
-------	--------------	-----------------	-------------------

İZMİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / İZMİR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dünya Sok. No:11 / Kat:1 / No:1 / Beşiktaş / İSTANBUL / Plazet, Bosphorus Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Balmumcu Sok. No:1 / Beşiktaş / İSTANBUL / D. 7710305432
Mersis No: 07710-3054-3200013

86 / HAZİRAN 2013 / MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfü Paşa Mah. Gönül Sok. No:2
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. / Mersis No: 07710-3054-3200013

• Enerji Grubu

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

Holding

Sinpaş Holding A.Ş.

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

Gayrimenkul Geliştirme

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

KAPALIK GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rizeli Mah. Çarşı Sokakı No: 1/1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272990
Mersis No: 0660123728800001

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rizeli Mah. Çarşı Sokakı No: 1/1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272990
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
89
Ziraat Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272990
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272990
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

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

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

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



SINPAŞ GYO
 ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
 Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic Sic No: 272100
 Mersis No: 080100123428800001

SINPAŞ GYO
 ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
 Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic Sic No: 272100
 Mersis No: 0-7710-3054-3200013

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
 Saray Mah. Dr. Adnan Kahraman Bulvarı No: 10 Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
 T.C. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
 Kat: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
 T.C. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HA Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.

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

Oswe Real Estate GmbH

Oswe Real Estate GmbH, Almanya'da gayrimenkul portföylerine yatırım yapmak ve portföyündeki gayrimenkulleri kiralamak ve işletmek amacıyla 2013 yılında kurulmuştur. Almanya Frankfurt'ta 135.726 m² arsa üzerinde 107.000 m² kiralanabilir alana sahip ofis ve depolama fonksiyonlu gayrimenkulleri portföyünde bulunduran ve Servet GYO (%94) ile HA Uluslararası (%6) ortaklığında faaliyetlerini yürütmektedir.

Oswe Service GmbH

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

Sanayi Grubu

Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş.

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

Bilecik'te 1.Organize Sanayi Bölgesinde 102.000 m², Eskişehir İnönü ilçesinde 565.000 m²'lik arazi üzerinde kurulu iki ayrı tesiste yıllık 14.5 Milyon metrekare üretim kapasitesi bulunmaktadır. Seranit, Standart ebatların yanı sıra 60X60 cm, 60X120 cm, 90X90 cm ebatlarını ve birçok renk alternatifini Türkiye pazarına ilk sunan markadır. Dış cephe kaplamalarında geliştirdiği uygulama teknikleri ve yenilikleri ile sektöre Sektörde ilkleri gerçekleştiren markadır.

Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi A.Ş.

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

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

Prodek, Sinpaş Grubu tarafından 2004 yılında ahşap dekorasyon ürünleri üretmek amacıyla kurulmuştur. Prodek, kurulduğu yıldan itibaren kapasitesinin %95'ini ahşap dekorasyon ürünleri üretimi için ayırırken, 2005 yılı itibari ile kapalı üretim alanını 10.000 m²'nin üzerine çıkararak "Vanucci" markalı mutfak ve banyo mobilyaları üretimine ağırlık vermiştir.

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

Yapı Mekân Yapı Mekân ve Dekorasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.

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

Hizmet ve Finans

İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.

İnterser Dış Ticaret 1984 yılında kurulmuş, 2013 yılında şirket paylarının tamamının satın alınması yoluyla Sinpaş Grubu'na dahil olmuştur. Şirket İstanbul Paşalimanı'nda 10.000 m² büyüklüğünde üzerinde tarihi bir un fabrikası ve müstemilatlarını bulunduran gayrimenkul portföyünde bulundurmaktadır. İlgili tarihi yapının röleve ve restitüsyon projeleri anıtlar kurulu tarafından onaylanmıştır. Şirket ilgili gayrimenkulün restorasyon projelerini de onaylatıp yapı ruhsatlarını alarak ilgili yapının restore edilmesinin ardından da kiralamayı veya satmayı planlamaktadır.

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.

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

Arı Finansal Kiralama A.Ş.

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

Mülk Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı A.Ş.

Sinpaş Grubu bünyesinde 2005 yılında kurulan Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş., ticari mülk yönetimi ve kiralama alanında faaliyet göstermektedir. Mülk Gayrimenkul Yatırım, 1.109.066 m² alana sahip toplamda 22 tesis ve 971 bağımsız bölümden oluşan ofis, sanayi-lojistik, konut, AVM ve perakende fonksiyonlu gayrimenkul portföyünün yönetimi ve proje geliştirme işlerini yürütmektedir.

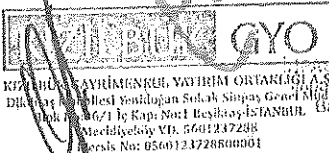
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.

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

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

Enerji

GYE Elektrik Üretim A.Ş.



93
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Plaza, D Blok, Mah. Yenidoğan, S. No: 10361
Büyükdere Mah. BEKİTAŞ / İSTANBUL
Büyükdere Mah. D. No: 7710305432
Marsis No: 07710-3054-3200013

TÜRKİYE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. Dr. Arslan
Mah. Umurlu Mah. 7/1 Kat: 7/1

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Kat: 1 Beşiktaş / İST.
E-posta: info@ziiraat.com.tr
Mükellefler V.D. 334 13 4594

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

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

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

Cinsi	Edinil diği Yıl	İnşaat Alanı (m ²)	Mevkii	Net Deffer Değeri (TL)	Kullanım Amaçı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Kızılıbük Projesi	2021 Mart	262.987	Muğla Marmaris İçmeler	2.073.308.253	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-	İnşaat aşamasında dır.
Kızılıbük Projesi	2021 Mart	262.987	Muğla Marmaris İçmeler	28.665.300	Stok	-	-	-	İnşaat aşamasında dır.

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

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

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

27.05.2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda Şirket gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmadığı belirtilmesine karşın ilgili gayrimenkullere ilişkin TAKIPAS 2019 yılında (i) 1598 numaralı parsel üzerinde 27.09.2006 tarihli ve 6380 yevmiye numaralı ipotek tescir kaydı, ve

GYO
KENT ÜÇÜYÜZLÜ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Dinçlik Mah. Yenidoğan Sokak No: 22
Blok No: 33 Çeşme Kapı No:1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288
Mersis No: 0560121720800001

SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Rıyaz Mah. Yenidoğan Sokak No: 22
Blok No: 33 Çeşme Kapı No:1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272288
Mersis No: 07710305432
Mersis No: 07710-3054-3200013

94
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Salıhpaşa Mah. Akademi Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 272288

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
Çeşme Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 272288
Mersis No: 07801014594

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

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

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

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

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dışişleri Mah. 1. Etap 1. Blok Kat: 1 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271103 / Şirket Sic. No: 271103 / Mersis No: 0350123728800001

SİNPAŞ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer Mah. Yenidoğan Sk. No:36
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271103 / Şirket Sic. No: 271103 / Mersis No: 0-7710-3054-3200013

95

TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI
Sarıyer Mah. D. Adresli Kurumlar Bölgesi
M.B. Zemin Katı No: 16 / İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sk. No: 22
Etiler (Beşiktaş Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş / İST.
Tic. Sic. No: 271103 / Şirket Sic. No: 271103 / Mersis No: 0350123728800001

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri

MAZARİ CYO

KIZILDIRI ÇAYIRI YATIRIM ORTAKLIĞI
Bilgi ve İletişim Merkezi
Blok No: 10 / Kat: 1 / Beşiktaş / İSTANBUL
No: 34100 / 399 / 5601237289
Mecis No: 336013728800001

BAĞIMSIZ DENETİM
Balmancı 343 / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Büyük Mükellefler V.D. 7710305432
Mersis No: 70-7710-3054-3200013

96
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çoğca Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Mükellefler V.D. 998 010 4594

857 490 180
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sarıyer Mah. 18.08.2017
Bağcıbaşı Bulvarı No: 18 / Sarıyer / İSTANBUL

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

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

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

Önemli Bilanço Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Özkaynaklar

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

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

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

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

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

Ertelenmiş Gelirler (İlişkili Taraflardan)

Kızılbük Projesi'nde yer alan Devre mülklerin ön satışlarına başlanmış olup, Şirket bu satışlardan yapmış olduğu avans niteliğindeki tahsilatları (76.822.519,00 TL) "Ertelenmiş Gelirler" olarak sınıflamaktadır.

Diğer Alacaklar (İlişkili Taraflardan)

SINPAŞ GYO
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılbük Projesi, İçmeler Mah. Yenidoğan Sk. No: 343, BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Mersis No: 09-7710-3054-3200013

97 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Göztepe Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Mükellefler V.D. 998 010-4534

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Diğer Dönen Varlıklar

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

Stoklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri (2.073.308.253 TL) otel, avm, spa, aquapark ve kira getirisi elde edilmesi planlanan devremülklerin %30'undan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin Lotus Değerleme firmasının 05 Mayıs 2021 tarihli 2021/524 numaralı 4.510.000,000 TL tutarlı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır.

Ticari Borçlar

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

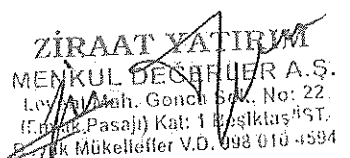
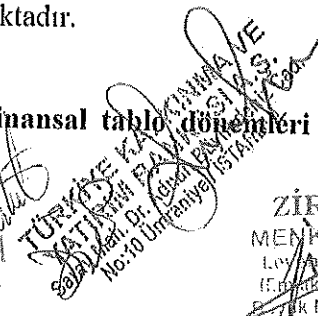
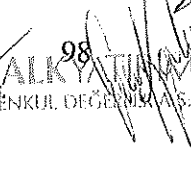
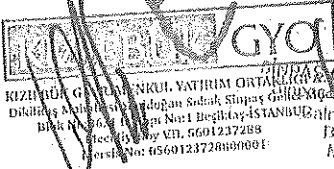
Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri (207.400 TL) ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

10.2 Faaliyet sonuçları:

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



Bağımsız
Denetimden
Geçmiş (TL)
30 Mart –
31 Mart
2021

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER

Hasılat

Satışların Maliyeti (-)

BRÜT KAR / (ZARAR)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)

Genel Yönetim Giderleri (-)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar

FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)

Finansal Gelirler

Finansal Giderler (-)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)

Dönem Vergi Gelir / (Gideri)

Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)

DÖNEM KARI / (ZARARI)

Pay Başına Kazanç

Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)

DiĞER KAPSAMLI GELİR KISMI

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları

DiĞER KAPSAMLI GELİR

TOPLAM KAPSAMLI GELİR

(21.293)

Önemli Gelir Tablosu Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

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

Sirket 26.06.2021 tarihi itibarıyla 5.916 adet Devre mülkün satışını gerçekleştirmiş olup, bu satışlara ilişkin 500.088.282 TL alıcılarla sözleşmeler yapılmıştır. 125.137.264 TL tahsilat elde edilmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dışişleri Mah. Katip Çelebi Sok. No: 22
Blok No: 3/1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274983 Şirket Sic. No: 274983
Mersis No: 056112372800001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Dışişleri Mah. Katip Çelebi Sok. No: 22
Blok No: 3/1 İç Kapı No: 1 Beşiktaş-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274983 Şirket Sic. No: 274983
Mersis No: 056112372800001

99
KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TÜRKİYE KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAPALYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Savaklar Caddesi No: 10 Ümraniye/İSTANBUL

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
İTİFAK Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Banka Mükellefler V.D. No: 010 4594

Kuruluş giderleri, Noter Gider kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.03.2021 Tarihli Borçluluk Durumu

	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	
Garantisiz/Teminatsız	3.223.298
	3.223.298
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	
Garantisiz/Teminatsız	77.006.052
	77.006.052
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	80.229.350
Özkaynaklar	2.088.405.991
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	240.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	1.848.427.284
Toplam Kaynaklar	2.168.656.634
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	9.501.831
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	9.501.831
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-9.501.831
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-9.501.831

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

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KURULUŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. Etiler Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272000
Mersis No: 056012372890001

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Etiler Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272000
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Etiler Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272000
Mersis No: 0-7710-3054-3200013

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sokak No: 22
Hürriyet Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. Etiler Sokak No: 22
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272000
Mersis No: 0-7710-3054-3200013