

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'den

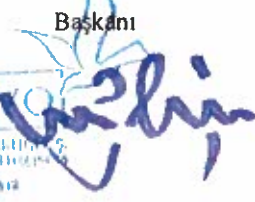
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış/ödenmiş sermayesinde sahip olduğum 72.000.000 TL nominal değerli payların borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesine ve akabinde borsada satışına ilişkin pay satış bilgi formudur.

Bu pay satış bilgi formu Ortaklık'ta sermayenin yüzde yirmisinden fazlasına tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber doğrudan sahip olan ya da yönetim kurulu üyelerinden en az birini seçme veya genel kurulda aday gösterme hakkını veren imtiyazlı paylara sahip olan kişilerin borsada işlem gören nitelikte olmayan ve herhangi bir on iki aylık dönemde sermayenin yüzde onunu aşan nitelikteki payların, ilgili ortak tarafından borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesine ve borsada satılmasına ilişkin olarak yatırımcıların önceden bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu pay satış bilgi formunun Sermaye Piyasası Kurulunca (Kurul) onaylanması, bilgi formunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, satılacak paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca satılacak payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 32'nci maddesi uyarınca Kurulca kamuyu aydınlatma amacı ile düzenlenmesi öngörülen kamuyu aydınlatma belgelerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

Kanuni yetki ve sorumluluklarım dahilinde bu pay satış bilgi formunda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve pay satış bilgi formunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederim.

Paylarını Satan Gerçek/Tüzel Kişi Adı, Soyadı/Unvanı, Tarih, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Ahmet ÇELİK Avni ÇELİK Yönetim Kurulu Yönetim Kurulu Başkan Vekili Başkanı    16.01.2023	PAY SATIŞ BİLGİ FORMUNUN TAMAMI



1. SATILAN PAYLARA İLİŞKİN RİSKLER

Pay sahipleri, yatırım yapmış oldukları paylardan temel olarak kâr payı (temettü) ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde ederler. Ayrıca, borsada işlem gören payların nakde çevrilebilme kolaylığı likidite olarak tanımlanmaktadır. Bu çerçevede satılan paylara ilişkin olarak riskler Kar Payı Geliri, Sermaye Kazancı ve Likidite Riski olarak değerlendirilmekte olup bu riskler aşağıda açıklanmaktadır:

1.1 Satılan Payların Kâr Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kâr payı geliri, Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Ortaklık kâr payı dağıtımını 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği ile Genel Kurul tarafından onaylanan Şirket Kar Dağıtım Politikası uyarınca gerçekleştirmektedir. İlgili mevzuat uyarınca Türkiye' de kurulu payları borsada işlem gören şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl karını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirketin kar dağıtım kararı alması durumunda kâr payının hesaplanması ve dağıtılması TTK ve SPK mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuatlar gelecekte değişebilir. Bu çerçevede ortaklığın kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Ortaklığın zarar ettiği ve dağıtımına konu edilecek kaynakları bulunmadığı yıllarda kâr payı dağıtılması mümkün olmayacaktır. Kar oluşmaması durumunda kar dağıtılmaması riski vardır. Kâr payı dağıtılabilmesi için öncelikle varsa geçmiş yıl zararının kapatılması gerekmektedir. Dağıtılabilir kar mevcut olsa bile ilgili mevzuat hükümlerince kar dağıtımı zorunlu değilse, kar dağıtıp dağıtmama konusunda Genel Kurul karar verir. Bu durumda Genel Kurul kar dağıtmama kararı verirse pay sahiplerinin kâr payı alamama riski vardır.

1.2 Satılan Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Sermaye Kazancı, zaman içinde payın değerinde alım fiyatına göre meydana gelen artıştan, payın elden çıkarılması/satılması yoluyla elde edilen gelirdir. Payları satın alan yatırımcıların sermaye kazancı elde edeceklerine dair bir garanti bulunmamaktadır. Satılan payların fiyatı genel olarak ekonomik konjonktürler gibi ortaklığın kontrolü dışında gelişebilecek unsurlara ve/veya ortaklığın mali yapısında ve faaliyet sonuçlarına bağlı olarak değişebilir. Ayrıca ortaklık ve ana pay sahipleri tarafından yapılacak pay satışları pay fiyatını etkileyebilir, dolayısıyla sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, ortaklığın kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, ortaklığın tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde söz konusu bakiye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

1.3 Satılan Paylara İlişkin Likidite Riski

Borsada işlem gören paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler. Ayrıca Borsa İstanbul'daki genel düşüş trendi payın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.



2. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.200.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	300.000.000 TL
Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarih	12.08.2021
Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa İlk Halka Arzda 1 TL Nominal Değerli Payın/Payların Halka Arz Fiyatı	15,80 TL (Halka arzdan sonraki dönemde geçmiş yıl karlarından sermaye artışı yapılmış olup, söz konusu sermaye artışının pay fiyatına etkisi 2.2 bölümünde yer verilmiştir.)
Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarihte Halka Arz Edilen Payların Nominal Tutarı ile Halka Arz Sonucundaki Ortaklık Sermayesine Oranı	60.000.000 TL – 25%
Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki 1 TL Nominal Değerli Ortaklık Payının/Paylarının Borsa Kapanış Fiyatı	26,70 TL
Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki Ortaklığın Fiili Dolaşımdaki Paylarının Nominal Tutarı ile Ortaklık Sermayesine Oranı	74.996.870,88 TL – 24,99%
İnternet Adresi	www.kizilbukgyo.com

2.2. Son On İki Ay İçinde Ortaklık Paylarının Borsa Performansı Hakkında Bilgi:

Son on iki ay içerisinde Kızılıbük GYO' nun paylarının en yüksek ve en düşük Borsa kapanış fiyatlarına tarihleri ile birlikte aşağıda yer verilmiştir.

	Fiyat	Tarih
En düşük	15,90 TL	14.11.2022
En yüksek	96,10 TL	28.07.2022

Son bir yıla ilişkin Kızılıbük GYO hissesinin BIST100 endeksi ile karşılaştırmalı performans grafiği aşağıda yer almaktadır.





(*) Grafikte yer alan veriler "tradingview" den alınmıştır.

Kızılbaş GYO' nun sermaye artışı ile ilgili Borsa İstanbul A.Ş. tarafından yapılan KAP açıklaması aşağıda belirtilmiştir.

20.07.2022 Tarihli KAP Açıklaması; "KZBGY.E %25 İç Kaynaklardan Bedelsiz, bölünme sonrası teorik fiyat : 81,36 TL (Teorik fiyat, fiyat adımına yuvarlanmıştır.)

2.3. Son Üç Yıl ve İçinde Bulunulan Yılda Yapılan Sermaye Artırımları ve Kaynakları İle Sermaye Azaltımları, Oluşturulan/İptal Edilen Pay Grupları ve Pay Sayısında Değişikliğe Yol Açan Diğer İşlemlere İlişkin Bilgi:

Kızılbaş GYO, öz kaynaklarını güçlendirmek amacıyla 27.05.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla 1.200.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 240.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak suretiyle 60.000.000 TL (%25) artırılarak 300.000.000 TL' ye çıkarılmıştır. Bu husus 29.07.2022 tarihinde Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil edilerek 29.07.2022 tarih ve 10628 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanarak ilan edilmiştir.

2.4. Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Belgeleri:

Kızılbaş GYO tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da Kızılbaş GYO ile ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle Kızılbaş GYO faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. Söz konusu belgeler incelenirken, ilişkili oldukları dönem dikkate alınmalıdır. Kızılbaş GYO' nun internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve Kızılbaş GYO ilgili özel durum açıklamalarına Kızılbaş GYO' nun www.kizilbuk.com adresli internet sitesinden ve KAP'dan (kap.org.tr) ulaşılabilir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



3. SATILACAK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER İLE ANA PAY SAHİPLERİ

3.1. Satılacak Paylara İlişkin Bilgiler

Varsa Ortaklıktaki İmtiyazlı Pay Sahipleri	Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam İmtiyazlı Paylara Oranı		Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satılmak İstenen Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satış Sonrası Kalacak Tüm Paylarının Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı	
	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.250.000	%0,42	1.250.000	%100	225.000.000,19	%75	72.000.000	%24	153.000.000,19	%51
TOPLAM	1.250.000	%0,42	1.250.000	%100	225.000.000,19	%75	72.000.000	%24	153.000.000,19	%51

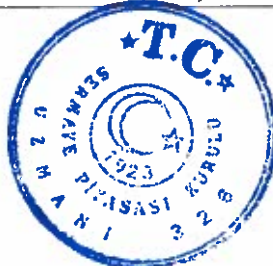
Kızılıbük GYO' nun 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL nominal değerde 300.000.000 TL adet paya ayrılmıştır. Sermaye hamiline yazılı 1.250.000 adet A grubu ve 298.750.000 adet B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. İşbu Pay Satış Bilgi formu kapsamında satışa konu edilecek 72.000.000 adet pay, B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

3.2. Pay Satışından Elde Edilecek Gelirin Ortaklık İçin Kullanılacak Olması Halinde Satıştan Elde Edilecek Gelirin Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama

Satıştan elde edilecek gelir Sinpaş GYO' nun bankalara karşı olan finansal yükümlülüklerinin anapara ve faiz ödemelerinde kullanılacak olup, Kızılıbük GYO için kullanılmayacaktır.

3.3. Son Durum İtibarıyla Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları Doğrudan %5 ve Fazlası Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler Ayrı Olarak Gösterilmek Kaydıyla Ortaklık Yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibariyle 16/01/2023	
	(TL)	(%)
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	225.000.000,19	75,00



Diğer	74.999.999,81	25,00
TOPLAM	300.000.000,00	100 ,00

3.4. Sermayedeki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları %5 ve Fazlası Olan Gerçek Kişi Ortakların Birbiriyle Akrabalık İlişkileri:

Yoktur.

3.5. Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	1	1.250.000	0,42
B	Hamiline	Yoktur	1	298.750.000	99,58
			TOPLAM	300.000.000	100,00

Kızılbük GYO Esas Sözleşmesi'nin 8 inci maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üye adaylarını belirleme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üye adaylarının tamamı A grubu pay sahipleri tarafından belirlenir ve Genel Kurul tarafından seçilir.

İmtiyazlı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Payların Grubu	Sermaye Payı (TL)	Oy Hakkı (%)
Sinpaş Gayrimenkul Yatırı Ortaklığı A.Ş.	A	1.250.000	0,42
TOPLAM	A	1.250.000	0,42

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Ortaklığın 2021 yılı bağımsız denetimden geçmiş ve 30.06.2022 ara döneme ilişkin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına ait seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir.

FİNANSAL DURUM TABLOSU	30.06.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	1.035.049.624	463.386.507
-Nakit ve Nakit Benzerleri	237.293.260	338.350.082
-Finansal Yatırımlar	379.273.016	



Duran Varlıklar	2.541.810.419	2.235.900.978
-Maddi Duran Varlıklar	2.128.550	1.729.496
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.227.131.651	2.093.400.000
Aktif Toplamı	3.576.860.043	2.699.287.485
Kısa Vadeli Yükümlülükler	436.164.852	50.388.974
-Ticari Borçlar	63.433.402	44.318.205
Uzun Vadeli Yükümlülükler	886.600.164	455.850.022
Özkaynaklar	2.254.095.027	2.193.048.489
-Ödenmiş Sermaye	300.000.000	240.000.000
-Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	1.857.496.784	1.857.496.784
-Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	31.280.575	(9.069.500)
-Net Dönem Karı/Zararı	61.051.249	104.664.926
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	30.06.2022	31.12.2021
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-
Brüt Kar/Zarar	-	-
Esas Faaliyet Karı/Zararı	(3.280.830)	95.229.796
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	61.051.249	104.664.926
Dönem Karı/Zararı	61.051.249	104.664.926
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,2430	0,4361039

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ TABLOLARI

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	616.566.276	338.350.082
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.536.337.168	2.231.138.240
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
D	Diğer Varlıklar		423.956.599	129.799.163
E	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.576.860.043	2.699.287.485
F	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	34.026.058	3.226.973
G	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.254.095.027	2.193.048.489
J	Diğer Kaynaklar		954.621.081	503.012.023
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.242.742.166	2.699.287.485

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
AI	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-



A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	237.293.260	338.350.082

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24 (a),(b)	(B-A1)/D	Asgari %51	70,91%	82,66%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24 (b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	17,24%	12,53%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24 (d)	(A3+B1-C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+D)/D	Azami %500	1,51%	0,15%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22-b	(A2-A1)/D	Azami %10	0,00%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami %10	7,32%	12,53%

5. KAR DAĞITIM BİLGİLERİ

Ortaklığın 2022 yılında gerçekleştirdiği kar dağıtımına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	2021
Net Dönem Karı	104.664.926,00
Dağıtılabilir Dönem Karı	73.366.138,26
Dağıtılmasına Karar Verilen Tutar	60.000.000,00
-Dağıtım Şekli	
Nakit:	0,00
Bedelsiz:	60.000.000,00
1 TL Nominal Değerli Pay/Paylar Başına Düşen Kar Payı Tutarı	
Nakit:	0,00
Bedelsiz:	60.000.000,00

