

SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN
YENİ KURULACAK KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE
DEVREDİLMESİ SURETİYLE
KOLAYLAŞTIRILMIŞ USULDE BÖLÜNMESİNE İLİŞKİN DUYURU METNİ

Bu duyuru metni, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından 25./02/2024 tarihinde onaylanmıştır.

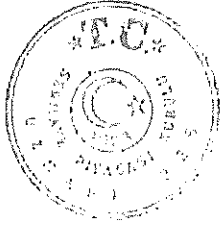
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün yeni kurulacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesi suretiyle kolaylaştırılmış usulde bölünmesine ilişkin duyuru metnidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. iştirak modeliyle kısmi bölünme gerçekleştireceğinden ve yeni kurulacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının tamamı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iktisap edileceğinden, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinde bir değişiklik meydana gelmeyecektir.

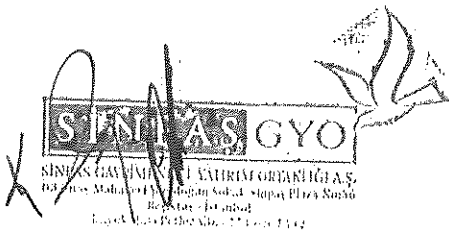
Duyuru metninin onaylanması, duyuru metninde, bölünme planında ve bölünme raporunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Sermaye Piyasası Kurulu'na tekeffülü anlamına gelmez.

Bu duyuru metni, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin www.sinpas.com.tr adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 32'nci maddesi uyarınca, bölünme işlemlerinde hazırlanacak duyuru metinlerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

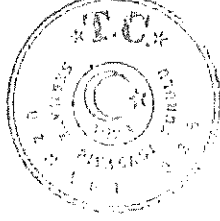


Handwritten signature



KISALTIMA VE TANIMLAR

- Sinpaş GYO : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kızılbük GYO : Yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
SPK : Sermaye Piyasası Kurulu
TTK : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
KAP : Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr)



Handwritten signature or initials.

SINPAŞ GYO

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ortaklık Mahallesi, Kızılbük Plaza No:10
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Bilgiye Sunulan Yatırım No: 22100151A1

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ


Yoktur.

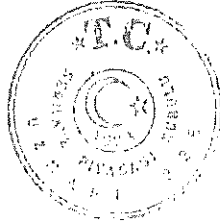
2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Kısmi bölünme işlemi nedeniyle özel mevzuat hükümleri uyarınca izni gereken başka bir kurum bulunmamaktadır.

3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu duyuru metni ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SORUMLU OLDUĞU KISIM
<p>Avni ÇELİK Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>Avni ÇELİK Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı</p> 	DUYURU METNİNİN TAMAMI



[Handwritten signature]

Yeni kurulacak Kızılbük GYO'nun sermayesini temsil eden payların tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacak ve gerçek kişi pay sahibi olmayacaktır.

6.3. Bölünmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil eden paylar hakkında bilgi:

6.3.1. Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'nun sermayesini temsil eden paylar aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların Türü	Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üyeliği aday gösterme imtiyazı	Avni Çelik	1	10.950.943	1,25%
B	Nama	Yönetim kurulu üyeliği aday gösterme imtiyazı	Avni Çelik	1	64.070.506	7,34%
B	Nama	Yönetim kurulu üyeliği aday gösterme imtiyazı	Ahmet Çelik	1	9.855.848	1,13%
C	Hamiline	Yoktur	-	1	788.316.135	90,28%
TOPLAM					873.193.432	100,00%

6.3.2. Kızılbük GYO

Yeni kurulacak Kızılbük GYO'nun sermayesini temsil eden paylar aşağıdaki gibi olacaktır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların Türü	Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Yönetim kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı	Sinpaş GYO	1	1.000.000	0,42%
B	Hamiline	Yoktur	Sinpaş GYO	1	239.000.000	99,58%
TOPLAM					240.000.000	100,00%

7. BÖLÜNME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

7.1. Bölünmeye esas finansal tabloların tarihi:

Bölünmeye esas finansal tabloların tarihi 30.09.2020'dir.

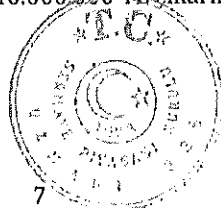
7.2. Yönetim organı kararları

Sinpaş GYO yönetim kurulu 25 / 12 /2020 ve 2020/ 26 sayılı kararında kısmi bölünmeye karar vermiştir.

7.3. İşlemin niteliği

İşlemin niteliği, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş GYO'nun sahip olduğu, 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olan ve detaylı dökümü Ek/1'de yer verilen varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle Sinpaş GYO tarafından 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Kızılbük GYO'ya devredilmesidir.

Sinpaş GYO, kısmi bölünme suretiyle devredilecek varlık ve yükümlülükler ilave olarak, yeni kurulacak Kızılbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye koyacaktır. Bu çerçevede Kızılbük GYO 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacak şekilde kurulacaktır.



Handwritten signature



7.4. İşlemin koşulları

İşlem için SPK'nın ve Sinpaş GYO genel kurulunun onayı gerekmektedir.

7.5. Öngörülen aşamalar

Öngörülen aşamalar aşağıdaki gibidir:

1. SPK'ya başvuru.
2. İnceleme hakkı duyurusu
3. Alacaklılara çağrı
4. SPK onayı ile duyuru metninin KAP'ta yayınlanması.
5. Genel kurulun toplantıya çağırılması
6. Genel kurulun onayı
7. Genel kurul kararının ve yeni şirket kuruluşunun ticaret siciline tescili ve ilanı

7.6. Gerekçesi

Kısmi bölünme ile Sinpaş GYO'nun Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde sahip olduğu 1598 ve 2518 nolu parseller üzerinde geliştirmekte olduğu "Sinpaş Kızılbük Wellness Resort" isimli 5 yıldızlı resort otel, devremülk, termal kür merkezi ve çarşıdan oluşan karma kullanımlı proje yeni kurulacak Kızılbük GYO'ya devredilecektir. Anılan proje lokasyon olarak Sinpaş GYO'nun merkez ve diğer projelerinden uzak bir bölgede yer almasının yanı sıra, fonksiyon ve pazarlama ihtiyaçları bakımından da farklı bir projedir. Özel bir ilgi ve konsantrasyon gerektiren bu proje, kısmi bölünme ile Sinpaş GYO'nun diğer faaliyetlerinden ayrılacak ve bu projeye odaklanmış olan ayrı bir şirket bünyesine taşınmış olacaktır.

Yeni kurulacak Kızılbük GYO'nun bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulması ve ardından mevzuatta belirlenen sürelerle uygun olarak asgari %25 oranındaki paylarının ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi planlanmaktadır. Böylece Sinpaş GYO bir yandan uzun vadede yüksek getiri potansiyeli taşıyan bu projeye %75 oranında sahip olmaya devam ederken, diğer yandan halka arzdan elde edeceği geliri kısa vadeli nakit ihtiyaçları için kullanma imkânı elde edecektir.

Kızılbük GYO'nun halka arzı ve bu amaçla yapılacak tanıtım çalışmaları bir yandan da projenin tanınırlığına katkı yapacaktır. Borsayı takip eden geniş bir kitle bu yolla projeden haberdar olacaktır.

Son olarak, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesna olup, Sinpaş GYO bu istisnadan faydalanmaktadır. Yeni kurulacak Kızılbük GYO'nun da gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bir şirket olması, bu istisnadan faydalanma imkanının devam etmesini sağlayacaktır.

7.7. Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve inceleme hakları:

TTK'nın 171. maddesi uyarınca kısmi bölünme ile ilgili hazırlanan Bölünme Planı, Bölünme Raporu, bölünmeye esas 30.09.2020 tarihli finansal tablolar ve son üç yılın finansal tabloları ile faaliyet raporları bölünme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısından iki ay önce Sinpaş GYO'nun merkezinde, KAP'ta ve Sinpaş GYO internet sitesinde pay sahiplerinin incelemesine açık bulundurulmaktadır.

Ayrıca SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 8. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca SPK tarafından onaylanan duyuru metni, bölünme planı, bölünme raporu, son üç yıllık finansal raporlar ile bağımsız denetim raporları, bölünmeye esas 30.09.2020 tarihli finansal tablolar, Kızılbük GYO'nun tahmini açılış bilançosu ve gayrimenkul değerlendirme raporları bölünme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantı tarihinden en az 30 gün önce KAP'ta ve Sinpaş GYO'nun www.sinpas.com.tr adresindeki internet sitesinde kamuya açıklanacaktır.

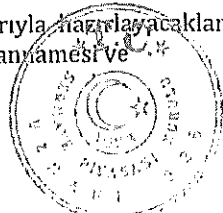
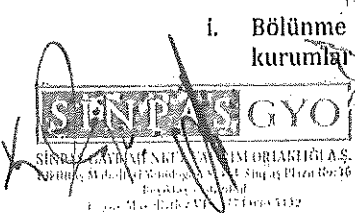
7.8. Sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadiline ilişkin yönetim organı kararları hakkında bilgi:

İştirak modeliyle kısmi bölünme gerçekleştirileceğinden ve Kızılbük GYO tarafından ihraç edilecek payların tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edileceğinden, Sinpaş GYO sermayesinde veya esas sözleşmesinde bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Bu sebeple sermaye artırımı ve esas sözleşme tadiline ilişkin alınmış bir yönetim organı kararı bulunmamaktadır.

7.9. İşlemin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçlar:

Sinpaş GYO ve yeni kurulacak Kızılbük GYO;

- i. Bölünme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyanamesi ve



- ii. Kısmi bölünme işleminin hesap döneminin kapandığı aydan kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar geçen süre içerisinde yapılması halinde, bölünen kurumun önceki hesap dönemine ilişkin olarak hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesini,

kısmi bölünmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde Sinpaş GYO'nun bağlı olduğu vergi dairesine vereceklerdir.

Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, Sinpaş GYO'nun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt edecektir. Mahallin en büyük mal memurunun bu hususta Sinpaş GYO ve Kızılıbük GYO'dan teminat istemesi halinde, söz konusu teminat Sinpaş GYO ile Kızılıbük GYO tarafından verilecektir.

Diğer taraftan Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır.

8. BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

8.1. Ayrılma Akçesi ve Denkleştirme Ödemesi

Bölünme işlemi nedeniyle herhangi bir ayrılma akçesi veya denkleştirme ödemesi söz konusu olmayacaktır.

8.2. İmtiyazlı Paylar ve İntifa Senetleri

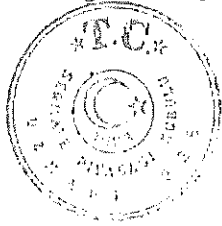
Bölünmeye taraf şirketlerin bünyesinde intifa senetleri yoktur.

Bölünen Sinpaş GYO'nun esas sözleşmesine göre A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçininde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından, 2 adedi ise bağımsızlık kriterlerini sağlamak koşuluyla B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Yeni kurulacak Kızılıbük GYO'nun taslak esas sözleşmesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçininde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilecektir.

9. EKLER

1. Bölünme planı,
2. Bölünme raporu,
3. Son üç yıllık finansal raporlar ile bağımsız denetim raporları,
4. Bölünmeye esas 30.09.2020 tarihli finansal tablolar,
5. Kızılıbük GYO'nun tahmini açılış bilançosu,
6. Kızılıbük GYO'nun esas sözleşme taslağı,
7. Gayrimenkul değerlendirme raporu.



ME

