

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
KİSMİ BÖLÜNMESİ SURETİYLE
SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN
YENİ KURULACAK KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE
DEVİRİNE İLİŞKİN
BÖLÜNME RAPORU
01 / 02 / 2021



1. GİRİŞ

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) yönetim kurulu 25. / 12 / 2020 tarih ve 2020/26 sayılı kararında;

1. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin sahip olduğu, 30.09.2020 tarihi itibariyle 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 Şirketimiz tarafından 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ("Kızılbük GYO") devredilmesine,
2. Kısmi bölünme işleminde 30.09.2020 tarihli finansal tabloların esas alınmasına ve kısmi bölünme işleminin II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilmesine,
3. Kısmi bölünme suretiyle devredilecek varlık ve yükümlülükler ilave olarak, Şirketimizce yeni kurulacak Kızılbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye konmasına,
4. Bu çerçevede 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı Şirketimize ait olacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına,
5. Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 25 / 12 /2020 tarihli Bölünme Planı'nın kabul edilmesine,
6. Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınmasına,

karar vermiştir.

2. SİNPAŞ GYO'YU TANITICI BİLGİLER

Sinpaş GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sinpaş GYO payları borsada işlem görmekte olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.943	1,25%
Avni Çelik	B	64.070.506	7,34%
Avni Çelik	C	384.379.002	44,02%
Ahmet Çelik	B	9.855.848	1,13%
Ahmet Çelik	C	29.856.002	3,42%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	104.751.330	12,00%
Diğer	C	182.365.159	20,88%
TOPLAM		873.193.432	100,00%

Sinpaş GYO esas sözleşmesine göre A ve B grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Sinpaş GYO'nun 6 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından 2 üye ise bağımsızlık kriterlerini sağlamak koşuluyla B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Nuri İnceöz*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

* Bağımsız üye Osman Nuri İnceöz, istifa eden Bağımsız Üye Hamdi Topçu'nun görev süresini tamamlamak üzere 29/09/2020 tarihinde seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun 11.01.2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında Osman Nuri İnceöz'ün yönetim kuruluna seçilmesi onaylanmıştır.

Sinpaş GYO'nun bağımsız denetimden geçmemiş 30.09.2020 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

30.09.2020 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	3.057.318.603
Duran Varlıklar	2.525.119.052
Toplam Varlıklar	5.582.437.655
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.185.954.926
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.311.574.684
Özkaynaklar	84.908.045
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	84.908.045

01.01.2020 – 30.09.2020 Dönemi	TL
Hasılat	1.160.429.052
Satışların Maliyeti (-)	-778.710.024
Brüt Kar/Zarar	381.719.028
Esas Faaliyet Karı/Zararı	426.619.978
Dönem Karı/Zararı	-477.208.870
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0
- Ana Ortaklık Payları	-477.208.870

3. YENİ KURULACAK KIZILBÜK GYO'YU TANITICI BİLGİLER

KızılıbüK GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli olarak kurulacak ve paylarının tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacaktır.

KızılıbüK GYO'nun taslak esas sözleşmesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 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.

KızılıbüK GYO'nun taslak esas sözleşmesine göre ilk yönetim kurulu yeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

4. DEVREDİLECEK VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sinpaş GYO'nun kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak Kızılbük GYO'ya devredeceği ve 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olan varlıklar ve yükümlülüklerin detaylı dökümü **Ek/1**'de yer almaktadır.

5. İLAVE OLARAK KONULAN NAKİT SERMAYE

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.

6. KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİNİN GEREKÇESİ VE MUHTEMEL SONUÇLARI

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, devremülkler, termal kür merkezi ve çarşıdan oluşan karma kullanımlı proje yeni kurulacak Kızılbük GYO'ya devredilecektir. Anılan proje fonksiyon ve pazarlama ihtiyaçları bakımından Sinpaş GYO'nun diğer projelerinden ayrılan 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. DEĞERLEME VE DEĞİŞİM ORANI

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek bu kısmi bölünme işleminde uzman kuruluş görüşü aranmamaktadır. Sinpaş GYO bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri vergi mevzuatı hükümlerine uygun olarak kayıtlı değerlerinden Kızılbük GYO'ya devredecektir. Diğer yandan iştirak modeliyle gerçekleşen bu bölünme neticesinde Kızılbük GYO'nun paylarının tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edilecektir. Bu çerçevede Sinpaş GYO mevcut durumda doğrudan iktisap ettiği bölünmeye konu

varlık ve yükümlülükleri Kızılbük GYO üzerinden dolaylı olarak iktisap eder hale gelecektir. Sonuç olarak kısmi bölünme işlemi neticesinde Sinpaş GYO'nun sermayesinde, ortaklık yapısında veya konsolide olarak bakıldığında malvarlığında bir değişiklik meydana gelmeyecektir.

8. BÖLÜNMENİN ÇALIŞANLAR VE ALACAKLILARA ETKİSİ

Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca bölünmeye katılan şirketlerin alacaklılarının, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yedişer gün aralıklarla üç defa yapılacak ilanla ve sermaye şirketlerinde ayrıca internet sitesine de konulacak ilanla, alacaklarını bildirmeye ve teminat verilmesi için istemde bulunmaya çağrılması gerekmektedir. Söz konusu ilanlar usulüne uygun olarak yapılacaktır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 175. maddesi uyarınca bölünmeye katılan şirketler, 174 üncü maddede öngörülen ilanların yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde, istemde bulunan alacaklıların alacaklarını teminat altına almak zorundadırlar. Ancak bölünme ile, alacaklıların alacaklarının tehlikeye düşmediğinin ispatı hâlinde teminat altına almak yükümü ortadan kalkar. Bir önceki bölümde açıklandığı üzere iştirak modeliyle gerçekleştirilecek bölünme işlemi neticesinde Kızılbük GYO'nun paylarının tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edilecek ve konsolide olarak bakıldığında Sinpaş GYO'nun malvarlığında bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Bu bakımdan kısmi bölünme işleminin Sinpaş GYO'nun alacaklılarını tehlikeye atacak bir durum arz etmediği düşünülmektedir. Bununla birlikte alacaklıların alacaklarının tehlikeye düşmediğinin ispatı için ayrıca yeminli mali müşavirlik raporu alınacaktır.

Öte yandan devir işlemi neticesinde, Sinpaş GYO'nun mevcut personelinin bir kısmının Kızılbük GYO'ya geçirilmesi planlanmaktadır. Bu geçişlerde çalışanların özlük haklarının gözetilmesi ve herhangi bir hak kaybı yaşanmamasına özen gösterilecektir.

9. MUHTEMEL RİSKLER

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kızılbük GYO'nun kuruluşunun ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunludur. Ancak başvurunun SPK tarafından onaylanmaması, piyasa koşulları veya başka bir sebeple halka arzın yapılmaması durumunda, Kızılbük GYO esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek zorunda kalabilir ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi istisnalarından faydalanma imkânını kaybedebilir.

Diğer yandan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına sağlanan kurumlar vergisi istisnası zaman zaman yeniden tartışılmakta ve bu istisnanın kaldırılması veya sınırlandırılması yönünde resmi olmayan görüşler kamuya yansımaktadır. İşbu rapor tarihi itibarıyla bu konuda bir düzenleme çalışması yapıldığına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Öte yandan böyle bir yasal değişikliğin gerçekleşmesi halinde, Kızılbük GYO'nun kurumlar vergisi istisnasından faydalanma imkânı azalabilir veya tamamen ortadan kalkabilir.

İşbu rapor Sinpaş GYO yönetim kuruluna sunulmak üzere 01/02/2021 tarihinde hazırlanmıştır.

BÖLÜNMEYE KONU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Varlıklar**

Hesap No	Hesap Adı	Yasal Kayıtlı Değeri (TL)
151.01	Yarı Mamuller	18.975.329,10
159.01	Yurtiçi Verilen Sipariş Avansları	153.073.909,53
250.01	Arazi ve Arsalar	71.850.266,70
Varlıklar Toplamı		243.899.505,33

Yükümlülükler

Hesap No	Hesap Adı	Yasal Kayıtlı Değeri (TL)
440.01	Alınan Sipariş Avansları	13.401.336,01
500.01	Sermaye	230.498.169,32
Yükümlülükler Toplamı		243.899.505,33

