KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dikilitaş Mahallesi. Yenidoğan Sokak. Sinpaş Genel Müdürlük Blok No: 36/1

İç Kapı No: 1 Beşiktaş / İstanbul

24 Haziran 2021

Konu: 19.10.2014 tarihli ve 29150 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Borsa İstanbul A.Ş. Borsacılık Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği'ne dayanılarak hazırlanan 30.11.2015 tarihinde yürürlüğe giren 14.07.2015 tarihli Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. Maddesinin 5. Fıkrası, 12. Maddesinin 1/b Bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("**SPKn**") 4. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**" veya "**Kurul**") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("**Pay Tebliği**") 6. ve 7. Maddeleri hükmü çerçevesinde, Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("**Şirket**") çıkarılmış sermayesinin 60.000.000 TL'lik kısmını temsil eden 1 TL nominal değerli payların ortaklarca halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("**Borsa İstanbul**") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("**Hukukçu Raporu**") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken,

(i) incelediğimiz tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiği;

(ii) incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğu;

tarafımıza Borsa İstanbul Hukukçu Raporu Kılavuzu uyarınca asılları sunulamayan ve tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru eksiksiz ve orijinalleri ile aynı olduğuna ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır. Bu hususa ilişkin Şirket tarafından verilen beyan yazısı Rapor ekinde (Ek-1) yer almaktadır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporu'nu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında, Şirket'in kurumsal yapısı, faaliyetleri ve ticari sözleşmelerine ilişkin belge ve bilgi taleplerimize istinaden Şirket'in temin ettiği ve Ek 2'de (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("**İncelenen Belgeler**") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket beyanı esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporumuzun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak İzahname'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Bu kapsamda, yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Unvan

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("**Şirket**"), 30.03.2021 tarihinde 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermaye ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 302819-5 sicil numarası ile tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in Beşiktaş 5. Noterliği 02.03.2021 tarih ve 03548 sayı ile tasdikli kuruluş Esas Sözleşmesi ve Beşiktaş 5. Noterliği 04.03.2021 tarih ve 03713 sayı ile tasdikli düzeltme beyannamesi 30.03.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup 30.03.2021 tarih ve 10298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket, Şirket'in tek pay sahibi Sinpaş Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("**Sinpaş GYO**") Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde yer alan 1598 ve 2518 nolu parsellerden oluşan gayrimenkullerin ("**Gayrimenkuller**") kısmi bölünmesi suretiyle yeni bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ("**GYO**") olarak kurulmuştur.

Şirket'in Sinpaş GYO'nun iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünmesi suretiyle kuruluşu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") 24.03.2021 tarih ve E-12233903-340.05.05-3949 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve E-50035491-432.01-00062687107 sayılı izni ile onaylanmıştır.

1.2. İştirakler ve Şubeler

İşbu Rapor tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir iştiraki ve şubesi bulunmamaktadır.

1.3. Faaliyet Konusu

Şirket esas sözleşmesinin ("**Esas Sözleşme**") "Amaç ve Konu" başlıklı 5. maddesi uyarınca, Şirket'in işletme konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Buna ek olarak,

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile ayni hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında SPK düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Esas Sözleşme'de belirtilen başlıca faaliyet konuları aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir:

- Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Şirket, sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında SPK tarafından aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- Şirket, yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.
- Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.
- Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Esas sözleşmede yer alan hususlar ile SPK tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde SPK tarafından yapılacak düzenlemelere uyulur.

Esas Sözleşme kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen SPK'nın kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından SPKn'deki örtülü kazanç aktarımı

yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesi uyarınca, Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma araçlarının limiti hususunda SPKn ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, SPKn madde 31 çerçevesinde borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç yetkisine sahiptir.

1.4. Sermaye, Paylar ve Pay Sahipliği Yapısı

(a) Sermaye

Şirket, 30.03.2021 tarihinde 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup Şirket'in kuruluşu 30.03.2021 tarih ve 10298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Bu sermaye her biri 1 TL itibari değerde 1.200.000.000 paya ayrılmıştır.

Şirket'in başlangıç sermayesi, itibari değeri 1 TL olan 1.000.000 adet A Grubu ve itibari değeri 1 TL olan 239.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 240.000.000 TL değerindedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL'dir. Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan 10.05.2021 tarihli bağımsız denetçi raporu uyarınca söz konusu çıkarılmış sermaye tamamen ödenmiştir. Taahhüt edilen başlangıç sermayesinin 230.498.169 TL'lik bölümü Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin kısmi bölünme yoluyla Şirket'e devri yoluyla ayni sermaye olarak, kalan 9.501.831 TL'lik bölümü ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir. Şirket'in kuruluşundaki mevcut bu durum sonrasında işbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle Şirket'te bir sermaye artırımı veya azaltımı olmamıştır.

(b) Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirket'in paylarının tamamı hamiline yazılıdır. Şirketin 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle, Şirket'in herhangi bir pay senedi veya ilmühaber ihraç edilmemiştir. Sermayeyi temsil eden paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Şirket'in başlangıç sermayesi, itibari değeri 1 TL olan 1.000.000 adet A Grubu ve itibari değeri 1 TL olan 239.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 240.000.000 adet paya ayrılmış 240.000.000 TL değerindedir.

A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz ve halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl zarar

etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Sermaye artırımlarında, A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

(c) Pay Devir Kısıtlamaları

Şirket pay defterinin incelenmesi sonucunda, Şirket'in mevcut payları ve halka arz edilecek paylar üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı anlaşılmıştır. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

(d) Güncel Pay Sahipliği Yapısı

T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından verilen 16319 onay numaralı Şirket pay defteri ve 09.06.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısına ilişkin hazır bulunanlar listesi uyarınca güncel pay sahipliği yapısı, aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Adı/ Ticaret Unvanı	Pay Adedi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Sinpaş GYO	1.000.000	A	1.000.000	%0,42
Sinpaş GYO	239.000.000	B	239.000.000	%99,58
Toplam	**240.000.000**	**A ve B**	**240.000.000**	**%100**

(e) Kayıtlı Sermaye Sistemi

SPK tarafından verilen Şirket'in kayıtlı sermaye tavan izni, 2021 ile 2025 arasındaki beş yıllık dönem için geçerlidir. 2025 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, bu tarihten sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımı yapılamaz. Yönetim kurulu, 2021 ile 2025 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, (i) kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya, (ii) pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılmasına ve (iii) sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Şirket'in, mevcut pay sahibi Sinpaş GYO'nun sahip olduğu, 239.000.000 adet B grubu

paydan, toplam itibari değeri 60.000.000 TL olan 60.000.000 adet B grubu hamiline payın ortak satışı yöntemiyle halka arz edilmesi planlanmaktadır. Fazla talep gelmesi ve gerekli görülmesi halinde, Sinpaş GYO'nun sahip olduğu toplam itibari değeri 12.000.000 TL olan 12.000.000 adet B grubu hamiline payın, ek pay satışına konu edilerek halka arz edilmesi planlanmaktadır.

2. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

2.1. Yönetim Kurulu

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve idaresi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde seçilecek en az altı en çok dokuz üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu süresi bir ve üç yıl arasıdır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16. maddesi uyarınca, yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil edilir; ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, SPKn, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde ikiden az olmamak üzere yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilecektir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı genel kurul tarafından A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en az bir en fazla üç yıllık bir süre için seçilebilirler. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyesi tekrar seçilebilir.

Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kişiyi geçici olarak seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu

üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Aşağıda Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	2021 yılında seçilmiştir. 2024 yılında görev süresi sona erecektir.
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	2021 yılında seçilmiştir. 2024 yılında görev süresi sona erecektir.
Mahmutsefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	2021 yılında seçilmiştir. 2024 yılında görev süresi sona erecektir.
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	2021 yılında seçilmiştir. 2024 yılında görev süresi sona erecektir.
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	2021 yılında seçilmiştir. 2024 yılında görev süresi sona erecektir.
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	2021 yılında seçilmiştir. 2024 yılında görev süresi sona erecektir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Geçici Hükümler" başlıklı 41. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin ücretleri ilk genel kurulda kararlaştırılacak olup ilk genel kurula kadar yönetim kurulu üyelerine bu görevleri nedeniyle 6.000 TL ücret ödenecektir. Şirket'in 09.06.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında yönetim kurulu başkanına brüt 6.000 TL, yönetim kurulu üyelerine brüt 3.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 09.06.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilen ücret politikası uyarınca, üst düzey yöneticiler ücret olarak 12 aylık maaş almaktadır ve ücret artışları yılda bir kez performans, kendini geliştirme çabası, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınarak gerçekleştirilmektedir.

SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan kurul kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Yönetim kurulu toplantıları şirketin merkezinde yapılabileceği gibi yönetim kurulu kararıyla başka bir şehirde de yapılabilir. Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara Türk Ticaret Kanunu madde 1527 uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

2.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Esas Sözleşme'nin Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16. maddesi aynı zamanda bağımsız yönetim kurulu üyeliklerini de düzenlemektedir. Buna göre, A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kuruluna, ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilecektir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Beşiktaş 5. Noterliği'nin 2 Mart 2021 tarihinde 3548 yevmiye numarası ile tasdik ettiği Şirket esas sözleşmesi uyarınca 30 Mart 2024 tarihine kadar görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak atanan Osman Nuri İnceöz ve Bekir Uzun Şirket tarafından SPK'ya 25.12.2020 tarihli başvuru formu ile bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak bildirilmiştir. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri, SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ("**Kurumsal Yönetim Tebliğ**") ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde belirlenmiş olup bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sahip olması gereken kriterleri sağlamaktadır.

2.3. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler.

Yönetim, devredilmediği sürece, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Yönetim kurulu üyelerinden Avni Çelik, Ahmet Çelik, Mahmutsefa Çelik ve Fatih Kıvanç'tan herhangi ikisi müştereken temsile yetkilidir.

2.4. Genel Müdür ve Müdürler

Şirket işlerinin yürütülmesi için yönetim kurulunca bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde altı aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle

yükümlüdür.

2.5. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Seçimi" başlıklı 16. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket bünyesinde ilgili mevzuat uyarınca ve Kurumsal Yönetim Tebliğ hükümlerine uygun şekilde 03.04.2021 tarih ve 3 sayılı yönetim kurulu kararıyla Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komite kurulmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi Kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir. İlgili yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket tarafından; denetimden sorumlu komitenin, kurumsal yönetim komitesinin ve riskin erken saptanması komitesinin Bekir Uzun ve Osman Nuri İnceöz'den oluşmasına ve komite başkanlıklarının Bekir Uzun tarafından yürütülmesine karar verilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite, en az iki üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkında bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi, kurumsal yönetim ilkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek, kurumsal yönetim ilkelerini de dikkate alarak yönetim kurulu üyelerinin sayısı ve seçimine; yönetim kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda yönetim kuruluna gündem oluşturmak, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek, ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak, yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp kurumsal yönetim ilkelerine uyum

beyanı ile yönetim kurulunun onayına sunmak amacıyla yönetim kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.

Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak yönetim kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman yönetim kuruluna aittir. Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Kurumsal yönetim komitesi, en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu başkanı ve genel müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Kurumsal yönetim komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta komite başkanının daveti üzerine toplanır. Komite, toplantılarında en az yılda bir kez Şirket'in risk yönetim sistemlerini gözden geçirir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanması komitesi görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir, gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Riskin erken saptanması komitesi, en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu başkanı veya genel müdür komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin erken saptanması komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az altı kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

2.6. Denetim

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 23. maddesi uyarınca, Kurul düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder. Şirket'in finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde Türk Ticaret Kanunu madde 397 ila 406. hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Geçici Hükümler" başlıklı 41. maddesi uyarınca, ilk denetçi yönetim kurulu tarafından seçilir. Yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulur.

Şirket'in 04.04.2021 tarih ve 4 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca Şirket'in 30.03.2021 – 31.12.2021 dönemi bağımsız denetiminin denetimden sorumlu komite tarafından önerilen Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından yapılmasına ve yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir. 09.06.2021 tarihli genel kurul toplantısında yönetim kurulu tarafından önerilen Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri Anonim Şirketi bir yıl için bağımsız denetçi olarak seçilmiştir ve ilgili karar 16.06.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

2.7. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 24. maddesi uyarınca olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı usulü ile toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket genel kurul toplantısını 09.06.2021 tarihinde 28.11.2012 tarih ve 28481 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelik Ek 5'te öngörüldüğü şekilde genel kurul iç yönergesinin kabulü ile denetçi seçimine ilişkin olarak gerçekleştirmiş olup karar 16.06.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

3. MEVZAUTA UYUM, RUHSATLAR VE İZİNLER

3.1. Şirketin Faaliyetleri

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuştur.

Şirket'in mevcut portföyü, yapım süreci devam etmekte olan dört etaptan oluşan Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'nden ("**Proje**") oluşmaktadır. Şirket'in 30.03.2021 tarihli finansal tablolarında belirtildiği üzere Proje otel, termal tesis, SPA, eğlence havuzu (*Aquapark*), alışveriş merkezi ve diğer ticari alanlar ile devre mülklerden oluşmaktadır.

3.2. Şirketin Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının 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 Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

İşbu Hukukçu Raporu'nun Şirket'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin bu bölümü, yalnızca bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

3.3. GYO Mevzuatı

Şirket'in Sinpaş GYO iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünmesi SPK'nın 24.03.2021 tarih ve E-12233903-340.05.05-3949 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve E-50035491-432.01-00062687107 sayılı izni ile onaylanmıştır. İlgili hususlar usulüne uygun şekilde TTSG'de ilan edilmiş bulunulmaktadır. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nca 30.03.2021 tarihinde tescil edilmiş ve bu tescil Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 30.03.2021 tarihli ve 10298 sayılı nüshasında yayımlanarak ilan edilmiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ("**GYO**") gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. GYO'ların portföylerine alacakları her türlü yapıya ilişkin olarak (metruk halde ve ekonomik ömrünü tamamlamış olanlar hariç) yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur.

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

Yatırım Faaliyetlerine ilişkin Sınırlamalar

GYO'lar, aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla, (i) yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, (ii) Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, (iii) Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya özel cari ve katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesabı açtırabilir ve (iv) sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.

GYO Tebliği uyarınca, GYO'ların tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı aktif toplamlarının %10'unu aşamaz.

Portföye ilişkin Sınırlamalar

GYO'lar aktif toplamının en az %51'i oranında (i) gayrimenkullere, (ii) gayrimenkul projelerine, (iii) gayrimenkule dayalı haklara ve (iv) yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında

iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

GYO'ların portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı, aktif toplamının %20'sini aşamaz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Şirket'in iş ve işlemlerini gerçekleştirirken söz konusu sınırlamalara uyması gerekmektedir. Bu kısıtlamalar uyarınca, Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Bunun yanı sıra Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu SPKn ve GYO düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini SPKn ve GYO mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca Şirket'in tabi olduğu SPK ve GYO düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

3.4. 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.

İznin 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.

Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkuller (aşağıda 4. bölümde tanımlandığı üzere) üzerinde yürütülen Proje geliştirme süreci devam etmektedir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket gerekli tüm yapı ruhsatlarını usulü dairesinde temin etmiştir.

Halihazırda devam etmekte olan ilk etap inşaat süreci kapsamında imalatı devam eden devre mülklerin hukuki statüsü ve satışları kat mülkiyeti hukuku kapsamında devre mülk hakkı hükümlerine tabidir. 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 gerçekleşir. Devre mülkte yer alan iktisap sebebi, devre mülkün kurulması için ortak maliklerin onaylarından oluşan devre mülk irtifak sözleşmesi olan resmi senettir. Şirket, halihazırda ilk etap yapı inşaat çalışmaları hitamında akdedilecek devre mülk sözleşmesinin hazırlık sürecindedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu imar ve kat mülkiyeti düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini imar ve kat mülkiyeti mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket, 24.06.2021 tarihli beyanı ile Şirket'in faaliyetlerinde imar ve kat mülkiyeti hukuku düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

3.5. Çevre Mevzuatı

Şirket'in işletilebilmesi çevre mevzuatı kapsamında bazı ek izin ve onayların alınmasına bağlıdır. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca toplu halde projelendirilen 1000 konut ve üzeri konut projeleri ile 500 oda ve üzerinde odası bulunan turizm konaklama tesisleri Çevresel Etki Değerlendirmesi ("**ÇED**") uygulamasına, 200 konut ve üzeri konut projeleri ile 100 oda ve üzeri odası bulunan turizm konaklama tesisleri ise Seçme Eleme Kriteri uygulamasına tabidir.

Bu kapsamda, 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.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin EK-2 numaralı eki uyarınca, turizm konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri çevreye kirletici etkisi olan işletmeler nitelendirmesine tabidir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin 5. maddesi uyarınca ise bu işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için ilk olarak geçici faaliyet belgesi almaları gerekmektedir. Geçici faaliyet belgesi alan işletmelerin, belge tarihinden itibaren bir yıl içerisinde faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (emisyon, deşarj ve gürültü kontrol izinleri gibi izinlerden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için İl Çevre ve şehircilik Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiş olup Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile, Proje faaliyetlerinin çevresel gürültü ve hava emisyonu konulu çevre izinlerinden muaf olduğu ve Şirket'in çevre kuralları ve düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ile bertarafının Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Proje faaliyetlerinin Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği kapsamında ülkenin yeraltı ve yerüstü su kaynakları potansiyelinin korunması ve en iyi bir biçimde kullanımının sağlanması adına su kirlenmesinin önlenmesini sürdürülebilir kalkınma hedefleriyle uyumlu bir şekilde

gerçekleştirmek üzere gerekli olan hukuki ve teknik esaslara uygun yürütülmesi gerekmektedir.

Atık Yönetimi Yönetmeliği kapsamında atık üretiminin ve atığın tehlikelilik özelliğinin; (i) doğal kaynakların olabildiğince az kullanıldığı temiz teknolojilerin geliştirilmesi ve kullanılması; (ii) üretim, kullanım, geri kazanım veya bertaraf aşamalarında çevre ve insan sağlığına en az zarar verecek şekilde ürünlerin tasarlanması, pazarlanması; ve (iii) daha dayanıklı, yeniden kullanılabilir ve geri dönüştürülebilir ürünlere odaklanan teknolojiler ile atık üretimine ve atık içerisinde bulunan zararlı maddelere yönelik, ürün çevresel tasarım yaklaşımının oluşturulması suretiyle önlenmesi ve azaltılması öngörülmektedir.

Bu kapsamda, Proje kapsamındaki faaliyetlerin, atık üretimini en az düzeye indirecek şekilde gerekli tedbirleri alınmak suretiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen esaslar doğrultusunda işlenmesi ve bertaraf edilmesi gerekmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu su kirliliği ve atık mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiş olup Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile, Proje faaliyetlerinin fiili olarak su kirliliği ve atık mevzuatına uygun şekilde yürütüldüğünü teyit etmiştir.

3.6. Jeotermal Mevzuatı

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu madde 4 uyarınca, "*Jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup bulundukları arzın mülkiyetine tâbi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için bu Kanuna göre Ruhsat alınması zorunludur*". Arama ve işletme ruhsatı olmak üzere iki çeşit ruhsat bulunmaktadır. Arama ruhsatı, sınırları belirlenmiş bir alanda, kaynak arama faaliyetlerinde bulunulabilmesi amacıyla projeye dayalı verilen izin belgesini; işletme ruhsatı ise, belirli bir alanda akışkanın üretilebilmesi ve değerlendirilmesi için projeye dayalı verilen izin belgesini ifade eder.

Şirket Proje kapsamında, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu madde 5 uyarınca Fatma Zerrin Kıvanç adına verilmiş 23.09.2016 tarihinde yürürlüğe girmiş olan üç yıl süreli arama ruhsatı almıştır. Ayrıca, Şirket'in yine Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu madde 6 uyarınca Fatma Zerrin Kıvanç adına verilmiş, 12.07.2018 yürürlüğe girmiş olan 30 yıl süreli işletme ruhsatı bulunmaktadır. Süre sonunda Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'ne başvurulmak suretiyle talep üzerine onar yıllık dönemler halinde uzatılması mümkündür.

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği madde 9 uyarınca, işletme ruhsatı alındıktan sonra, ruhsat sahibince Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirilmesi Gerekli Değildir karar belgesi alınarak, ruhsat alanı ve faaliyete ilişkin diğer meri mevzuattan kaynaklanan gerekli izinlerin alınması için ilgili bakanlıklar, kamu kurum ve kuruluşları nezdinde başvuru yapılır. Proje'nin ÇED Yönetmeliği EK-2 Listesi 43. maddesinde belirtilen "jeotermal kaynağın çıkartılması ve kullanılması" projeleri için belirtilen eşik değerden düşük olması nedeniyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek görülmediği Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.09.2019 tarihli yazısı 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 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca, 2018İ003 numaralı işletme ruhsatına ilişkin 2019 yılı için kaynak etüt raporu ve 2020 ve 2021 yılları için işletme faaliyet raporları usulüne uygun şekilde hazırlanarak Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na sunulmuştur.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu jeotermal mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini jeotermal mevzuatı hükümlerine uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile, Şirket'in jeotermal mevzuatına esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

3.7. Kıyı Mevzuatı

Proje alanında devletin hüküm ve tasarrufu altında olan deniz kıyısı ve sahil şeridinin kullanılacak olması sebebiyle kıyıda inşa edilmesi planlanan dolgu alanı ile güneşlenme ve yat yanaşma yeri amaçlı iskelelere ilişkin süreçler ile kıyıdan yararlanmayla ilgili gereklilikler Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine tabidir.

Sinpaş GYO, Proje üzerinde dolgu yapılmak üzere dolgu alanında yapılacak olan yapılara ilişkin olarak irtifak hakkı kurulmadan veya kullanma izni verilmeden önce; Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından ön izin almıştır.

Sinpaş GYO ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında imzalanan ön izin sözleşmesinin 8. maddesinde ön izin süresi içinde şirket hisselerinin devredilemeyeceği ve ortak alınamayacağı hükmü yer almaktadır. Şirket, 24.06.2021 tarihli beyanı ile, ilgili sözleşme kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile halka arza ilişkin olarak görüşmeler başlatmış olduğunu ve işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Özel İrtifak Dairesi Başkanlığı'nın şifahen ilettiği görüşü ile ön izin sözleşmelerinin de 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 53. Maddesi 4. Fıkrasına göre SPKn'ye tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketlere ilişkin tanınan istisna kapsamında mütalaa edildiğini ve Şirket'in halka arzı için Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün herhangi bir izin veya onayının alınması gerekmediğini teyit etmiştir.

Sinpaş GYO, Proje'de 2.109,16 metrekare güneşlenme iskelesi ve 2.051,26 metrekare yat yanaşma yeri alanı olarak kullanılmak üzere Milli Emlak Müdürlüğü'ne kullanma izni başvurusunda bulunmuştur. Marmaris Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Sinpaş GYO'ya 30 yıl süreyle kullanma izni verilmiştir.

Kıyı Kanunu madde 6'da 14.02.2020 tarihinde yapılan değişiklik uyarınca, "kıyının kumluk veya çakıllık olduğu alanlarda denize girme, güneşlenme, amatör su sporları gibi faaliyetlerin gerçekleştirilmesine yönelik rekreatif amaçlı iskele" yapılamayacağı ancak bazı zorunlu hallerde genişliği üç metreyi geçmeyen ve platform niteliği taşımayan rekreatif amaçlı iskeleler yapılabileceği öngörülmüştür.

Şirket'in 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca, ilgili değişiklikler kapsamında rekreatif amaçlı iskele yapılabilmesi için Proje'de revizyon yapılmaktadır ve kullanım izni başvurusu yenilenecektir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu kıyı mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini kıyı mevzuatı hükümlerine uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile Şirket'in kıyı mevzuatına esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

3.8. Turizm Mevzuatı

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca turizm tesislerinin taşıması gereken; tesisin genel özellikleri, personele dair özellikler, sağlık, temizlik, güvenlik ve çevre korunmasına ilişkin genel asgari nitelikler bulunmaktadır. Şirket'in 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca Proje, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla konaklama tesislerinde yer alması gereken asgari nitelikleri sağlamaktadır.

Uluslararası Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Hakkında Yönetmelik uyarınca uluslararası sağlık turizmi, sağlık amaçlı yurtdışından ülkemize geçici bir süreliğine gelen, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayan veya Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmakla birlikte yurtdışında ikamet eden gerçek kişilerin aldıkları her türlü sağlık hizmeti ile bunlarla ilgili destek hizmetleri anlamına gelmektedir. İlgili yönetmeliğin 5. maddesi uyarınca uluslararası sağlık turizmi kapsamında faaliyette bulunabilmek için, sağlık tesisinin ve aracı kuruluşun uluslararası sağlık turizmi yetki belgesi alması zorunludur. Sağlık turizmi yetki belgesi alınabilmesi için yönetmeliğin ekinde yer alan kriterlerin yerine getirilmiş olması zorunludur.

Uluslararası sağlık turizmi kapsamındaki bilgilendirme ve tanıtım yapılabilmesi, yönetmelik çerçevesinde yetki verilmiş olmasına bağlıdır. Bilgilendirme ve tanıtım faaliyetleri yürütülürken, yönetmelik uyarınca uyulması gereken bazı asgari nitelikler bulunmaktadır.

Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile, proje planları kapsamında planlanan sağlık turizmi faaliyetlerini bu faaliyetlerin yürütülmesi planlanan etap ve kısımların tamamlanması akabinde başlatacağını ve gerekmesi halinde sağlık turizmi mevzuatı kapsamında alınması gereken izin ve yetkilerin faaliyetlerin başlatılması öncesinde alınarak faaliyetlerin sağlık turizmi mevzuatına uygun yürütüleceğini teyit etmiştir.

3.9. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, Proje'de mevcut yapı inşaat alanları (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) tesisin günlük faaliyetlerinden sorumlu olmak üzere gerekli profesyonel niteliklere sahip bir yönetici tarafından idare edilmelidir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Proje kapsamındaki faaliyetlerin tabi olduğu işyeri mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in ve Proje yüklenicilerinin fiili olarak faaliyetlerini ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile, Şirket ve Proje yüklenicilerinin tabi olduğu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

3.10. Kişisel Verilerin Korunması

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilen Korunması Kanunu ("**KVKK**") 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir. KVKK, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır ve 7 Ekim 2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- KVKK'da belirtilen istisnalar haricinde kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir; ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder ve Şirket, KVKK kapsamında veri sorumlusudur.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle tarafımızla Şirket tarafından hazırlanan aydınlatma metni, açık rıza metni, kişisel veri saklama ve imha politikası kişisel veri işleme ve koruma politikaları paylaşılmıştır. Anılan metinler kişisel verilerin korunması mevzuatına uygun şekilde hazırlanmıştır. Şirket, ayrıca, 17.06.2021 tarihi itibariyle kişisel veri kategorileri, işleme amaçları ve faaliyetleri, aktarım politikaları ile saklama süreleri ve veri güvenliği tedbirlerine ilişkin bilgileri Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemine (VERBİS) kaydederek bildirimlerini tamamlamıştır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini kişisel verilerin korunması mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile Şirket'in tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

3.11. Ticari Elektronik İletiler

Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik ile, ticari iletişim, hizmet sağlayıcı ve aracı hizmet sağlayıcıların sorumlulukları, elektronik ticarete ilişkin bilgi verme yükümlülükleri ve

uygulanacak yaptırımlar ile elektronik iletişim araçlarıyla yapılan ticari iletişime dair bilgi verme yükümlülüklerine ve ticari elektronik iletilerde uyulması gereken hususlara ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir.

İlgili kanun ve yönetmelik hükümleri uyarınca, ticari elektronik ileti gönderilebilmesi, ancak alıcıların bu gönderilere onay vermesi halinde mümkündür. Şirket'in internet sitesinde yer alan iletişim formunda müşteriler için ticari elektronik ileti onayı alınmasına ilişkin ayrı bir sekme bulunmaktadır. Ticari elektronik ileti gönderimi ve call center hizmetleri Sinpaş GYO tarafından yürütülmektedir.

Şirket'in 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca Şirket, ilgili süreçleri kendi yürütmek ve Ticari Elektronik İleti Yönetim Sistemi (İYS) kaydolmak için gerekli süreçleri başlatmış olup işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla İncelenen Belgeler kapsamında Şirket'in tabi olduğu elektronik ticaret mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar görülmemiştir. Ek olarak, Şirket'in fiili olarak faaliyetlerini elektronik ticaret mevzuatına uygun yürütüp yürütmediği sorgulanmış ve Şirket 24.06.2021 tarihli beyanı ile, tabi olduğu elektronik ticaret mevzuatı düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğunu teyit etmiştir.

4. GAYRİMENKULLER

Şirket'in maliki olduğu ve detayları işbu Hukukçu Raporu'nun Ek 4'ünde belirtilen iki adet gayrimenkulü ("**Gayrimenkuller**") bulunmaktadır. Şirket portföyünde yer alan Gayrimenkuller'e ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporu, işbu Hukukçu Raporu'nun Ek 2'sinde listelenen İncelenen Belgeler arasında yer almaktadır. Şirket'in portföyündeki mevcut yatırımı Proje, Şirket'in mülkiyetindeki Gayrimenkuller üzerinde projelendirilmiş dört etaptan oluşmaktadır. Projede 1.667 adet devre mülk, 205 odalı otel, bir alışveriş merkezi, 260 adet devre mülk villa ünitesi, eğlence havuzu, dört ayrı plaj bölgesi, termal tesis ve SPA, açık ve kapalı havuzlar ve aktivite alanı bulunması planlanmaktadır. Proje'nin toplam inşaat alanı 277.070 m^2 olup, tüm etaplar için yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatları işbu Hukukçu Raporu'nun Ek 5'inde incelenmiştir. 1., 2. ve 4. etaplar 2518 parsel üzerinde yer alacak olup 3. Etap 1598 parsel ve kısmen 2518 parsel üzerinde yer alacaktır.

5. FİKRİ MÜLKİYET

5.1 Marka

Türk Patent Enstitüsü nezdinde yapılan inceleme kapsamında, Şirket'in maliki olduğu fikri mülkiyet hakkı bulunmadığı tespit edilmiştir. Şirket faaliyetlerini "Kızılbük Gayrimenkül Yatırım Ortaklığı" ve "Kızılbük GYO" markaları altında yürütmektedir.

Proje'ye ilişkin "sinpaş kızılbük thermal resort" ve "sinpaş kızılbük" isimli iki adet marka Şirket'in %100 pay sahibi Sinpaş GYO adına tescillidir. İlgili markaların kullanımına ilişkin Şirket ile Sinpaş GYO arasında bir marka lisans sözleşmesi bulunmamakla birlikte, Proje'de marka kullanım hakkı Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'de ("**Beyazkum**") olan "SİNPAŞ" markasını yalnızca Proje'ye mahsus olmak üzere beş yıllığına Sinpaş GYO'nun, "Sinpaş Kızılbük Thermal Resort" markasında kullanılması amacı ile 07.01.2020 tarihinde Beyazkum ile marka kullanımı sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme,

01.04.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Şirket adına kayıtlı ve bilgileri kamuya açık alan adı bulunmamakla beraber, Şirket'in 24.06.2021 tarihli beyanı uyarınca www.sinpaskizilbuk.com alan adı Şirket'e ait olup kayıt bilgileri gizlilik sebebiyle kamuya açık kaynaklardan gizlenmiştir.

6. SİGORTA

GYO Tebliğ madde 33 uyarınca portföyde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerdeki her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. *Şirket Proje'ye ilişkin İnşaat All Risks ve İşveren Sorumluluk sigortalarını yaptırmıştır.* İşbu Hukukçu Raporu kapsamında incelenen sigorta poliçelerine ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmaktadır:

Sigortalı	Kapsam Bölgesi	Poliçe No	Sigorta Türü	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İçmeler Köyü 1598 ve 2518 Parsel	7402243	İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (M10)	1.09.2020	31.12.2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İçmeler Köyü 1598 ve 2518 Parsel	7407383	İşveren Sorumluluk Sigorta Teklifi (IV3)	25.12.2020	31.12.2024
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İçmeler Köyü 1598 ve 2518 Parsel - Sigortalının değişmesi	7402243	İnşaat All Risks Sigorta Poliçesi (M10)	17.05.2021	31.12.2024
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İçmeler Köyü 1598 ve 2518 Parsel - Sigortalının değişmesi	7407383	İşveren Sorumluluk Sigorta Zeyilnamesi (IV3)	17.05.2021	31.12.2024

7. İSTİHDAM

Şirket bünyesinde işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla 12 çalışan bulunmaktadır.

Şirkette üst düzey çalışanlar dahil tüm çalışanlar ile standart belirli süreli iş sözleşmesi imzalanmakta olup iş sözleşmesinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini, operasyonunu ya da mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Üst düzey çalışanlara pay alım opsiyonu tanınmamıştır.

İncelenen Belgeler'den anlaşıldığı ve Şirket'in 24.06.2021 tarihli beyanı ile de teyit edildiği üzere Şirket'te 24.06.2021 tarihi itibarıyla, iş sözleşmesi feshedilen çalışan bulunmamaktadır.

8. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in önemli sözleşmeleri, Proje'nin tasarlanması ve tamamlanması için akdedilen, mimari hizmet sözleşmeleri, yüklenicilik sözleşmeleri, marka kullanım sözleşmesi, satış/hizmet sözleşmesi ile finansal kiralamaya ilişkin çerçeve sözleşme ve Şirket'in merkez ofisine ilişkin kira sözleşmesi ile bilgi işlem hizmet sözleşmesinden ve diğer sözleşmeleri bağımsız denetçi ve avukatlık sözleşmelerinden ibarettir. Tarafımızca yapılan inceleme ile anılan sözleşmeler tahtında Şirket paylarının devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel teşkil eden herhangi bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

Mimari Hizmet Sözleşmeleri

Konsept Sözleşmesi (Atölye T)

Sinpaş GYO ile Atölye T Mimarlık Proje Danışmanlık ve Araştırma Ltd. Şti. ("**Atölye T**") arasında 20.02.2019 tarihinde Proje kapsamında inşa edilecek alanın çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerinin Atölye T Mimarlık Proje Danışmanlık ve Araştırma Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş. Marmaris Kızılkum Ön (Konsept) Proje Müellifliği Hizmetleri Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme uyarınca Atölye T, Sinpaş GYO'ya ait arsada mevcut otel yapısını koruyarak; inşa edilmesi düşünülen otel, sağlık kompleksi ve Devre mülklerden oluşan yaklaşık brüt 173.000 metrekare inşaat alanlı karma fonksiyonlu tesisin, çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerini üstlenmiştir. Atölye T, bu kapsamda sözleşmede yer alan iş programına uyacak ve taahhüdü altında bulunan proje aşamalarının yer aldığı iş programını detaylandırıp hazırlayacak ve sunacaktır.

Sözleşme ifa edilmek suretiyle sona ermiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle yürürlükte değildir.

Konsept Sözleşmesi (Skec)

Sinpaş GYO ile Skec Mimarlık Ltd. Şti. ("Skec") arasında 12.02.2019 tarihinde Proje kapsamında inşa edilecek alanın çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerinin Skec tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş Marmaris Kızılkum Ön (Konsept) Proje Müellifliği Hizmetleri Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşme uyarınca Skec, Sinpaş GYO'ya ait arsada mevcut otel yapısını koruyarak; inşa edilmesi düşünülen otel, sağlık kompleksi ve Devre mülklerden oluşan yaklaşık brüt 173.000 metrekare inşaat alanlı karma fonksiyonlu tesisin, çevre analizlerinin yapılması, mimari ön (konsept) projesinin hazırlanması ve yapıların kat planlarının ve genel mimari karakteri anlatan görsellerinin oluşturulması hizmetlerini üstlenmiştir. Skec, bu kapsamda sözleşmede yer alan iş programına uyacak ve taahhüdü altında bulunan proje aşamalarının yer aldığı iş programını detaylandırıp hazırlayacak ve sunacaktır.

Sözleşme ifa edilmek suretiyle sona ermiştir. İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibariyle yürürlükte değildir.

1. Etap Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile Skec arasında 01.11.2019 tarihinde Proje'nin birinci etabı kapsamında inşa edilecek yapıların avan proje aşamasından başlayarak ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin yapılması, ilgili resmî kurumlara onaylattırılması, planlanan Devre mülk birimleri için satış pazarlama ekibine doküman olacak nitelikte sicil çalışması hizmetlerinin Skec tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Turizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Ruhsat alımından sonraki mimari proje aşamaları ile Proje'nin 2. etabı sözleşme kapsamına dahil edilmemiştir. İlgili sözleşme 25.03.2021 tarihinde Skec ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Skec, yaklaşık brüt 100.000 metrekare inşaat alanı olan beş yıldızlı otel (resort), Devre mülk, termal tesis, sağlık merkezi çarşı sokağı ve cami gibi yapıların avan proje aşamasından başlayarak ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin yapılması, ilgili resmi kurumlara onaylattırılması, planlanan Devre mülk birimleri için satış pazarlama ekibine doküman olacak nitelikte sicil çalışması hazırlanması, otel işletme sözleşmesi eki olarak kullanılacak olan çizim dokümanı hazırlanması hizmetlerini üstlenmiştir.

Skec, bu kapsamda, avan proje ve ruhsat projelerinin hazırlanması ve ilgili belediye ve resmî kurumlara sunulmasını, diğer disiplinler ile koordinasyonu ve illüstrasyon ve maket çalışmalarının yürütülmesini sağlayacaktır.

Şirket mimari proje haklarını sözleşme ile satın almış ve projeyi kullanma ve revize etme hakkını saklı tutmuştur.

Sinpaş GYO ile Skec Mimarlık Ltd. Şti. arasında 01.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye ilişkin olarak ruhsat sonrası uygulama projelerinin hazırlanması için Sinpaş GYO ile Skec Mimarlık Ltd. Şti. arasında 01.10.2020 tarihinde ek protokol imzalanmıştır. Ek protokol uyarınca Skec Mimarlık Ltd. Şti. uygulama projesi teslimi, seperproze proje teslimi, detay projelerin teslimi ve metraj teslimi hizmetlerini üstlenmiştir. İlgili sözleşme 25.03.2021 tarihinde Skec Mimarlık Ltd. Şti. ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

2. & 3. Etap Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile Tres Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**Tres**") arasında

01.10.2020 tarihinde Proje'nin 2. ve 3. etapları kapsamında inşa edilecek yapıların avan proje aşamasından başlayarak ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin yapılması, ilgili resmi kurumlara onaylattırılması, planlanan Devre mülk birimleri için satış pazarlama ekibine doküman olacak nitelikte sicil çalışması hizmetlerinin Tres tarafından gerçekleştirilmesi amacı ile Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Turizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Proje'nin 1. etabı sözleşme kapsamına dahil edilmemiştir. İlgili sözleşme 25.03.2021 tarihinde Tres ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Tres, yaklaşık brüt 90.000 metrekare inşaat alanı olan Devre mülk, sosyal tesis ve bunlara ilişkin donatıları konsept aşamasından başlayarak, avan proje ve ruhsat alımına yönelik olarak mimari projelerinin hazırlanması ve ilgili resmî kurumlara onaylattırılması, uygulama projesinin hazırlanması, otel işletme sözleşmesi eki olarak kullanılacak olan çizim dokümanı hazırlanmasını üstlenmiştir. Tres, bu kapsamda, konsept proje revizyonu, avan proje, ruhsat ve uygulama projelerinin hazırlanması ve ilgili belediye ve resmî kurumlara sunulmasını, diğer disiplinler ile koordinasyonu ve illüstrasyon ve maket çalışmalarının yürütülmesini sağlayacaktır.

Şirket mimari proje haklarını sözleşme ile satın almış ve projeyi değiştirerek tipleri olduğu gibi veya revize ederek başka yerde kullanma hakkını saklı tutmuştur.

Ana Yüklenici Sözleşmesi

Sinpaş GYO ile Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ("**Anadolu Sinerji**") arasında 01.12.2019 tarihinde Anadolu Sinerji Müteahhitlik Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme 23.03.2021 tarihinde Anadolu Sinerji ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme ile Şirket'e ait, Muğla Marmaris, İçmeler Köyü 1598 ve 2518 parsel sayılı yerde inşa edilecek olan Proje ile ilgili sözleşme ve eklerinde belirtilen işlerin ana yüklenici Anadolu Sinerji tarafından anahtar teslim usulü ile sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlar dahilinde inşaat öncesi tedarik, inşaat dönemi tedarik, imalat ve benzeri işlerin yerine getirilmesi ve söz konusu işlerin sözleşme ve eklerinde tanımlanmış olan amaçlarına uygun olarak tamamlanması için Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ve alt yükleniciler arasında akdedilen sözleşmeler uyarınca alt yükleniciler tarafından tüm inşaat öncesi hazırlık, mobilizasyon, inşaat, imalat ve benzeri inşaat işlerinin yerine getirilmesi ve bu kapsamda tarafların hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme konusu iş, sözleşmenin eki olan yapım işleri genel şartnamesi ve özel idari ve teknik şartnamede tanımlanan ve Şirket tarafından verilen proje ve plan tasarımları uyarınca ana yüklenici Anadolu Sinerji tarafından sağlanmasıdır. Sözleşme bedeli, ana yüklenici Anadolu Sinerji'nin sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerini ve işleri doğru biçimde gerçekleştirmesi, bitirmesi ve meydana gelebilecek tüm kusurların giderilmesi için gerekli olan tüm bedelleri kapsamaktadır. Sözleşme bedeline sözleşme nedeniyle ödenmesi gereken tüm vergi, damga vergisi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve Anadolu Sinerji'nin kârı dahil olup KDV hariç tutulmuştur.

Hakkediş ödemeleri, her ay sonu bir hakkediş olmak kaydıyla, işlerin finansal olarak %95'inin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlanması veya bu oranı geçmese dahi kusur ve eksiklerin işin Şirket'e teslimine ve işin nihai kullanıcı tarafından kullanılması mümkün olduğunda yapılacak geçici kabulden en az bir yıl geçtikten sonra, kesin hesap çalışması yapılarak kesin hakkediş ödemesi yapılması şeklinde olacaktır.

Şirket, Anadolu Sinerji'nin önemli malzemelerin temini ve taahhüdün ifası için gerekli olan satın almaların yapılması için özel idari ve teknik şartnamede belirtilen oranda avans ödemesi yapacaktır. Anadolu Sinerji, avans ödemesine karşılık avans miktarının %30 fazlası tutarında banka avans teminat mektubu verecektir. Avans ödemesi, Anadolu Sinerji'ye ödenecek olan hakkediş bedellerinden ödenen avans oranında kesinti yapılarak mahsup edilecektir. Hakkediş ödemeleri sözleşme bedelinin %95'ine ulaştığında geri ödenmemiş avans tutarı sıradaki ilk hakkedişten gerçekleşme yüzdesine bakılmaksızın mahsup edilecektir.

Anadolu Sinerji'nin imalat kalitesi, süresi ve ilgili diğer konularda Şirket'in taleplerini ve uyarılarını kendisine verilen süre içinde yerine getirmemesi, işi terk etmesi, sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeye devam etmeme niyetini başka bir biçimde açıkça göstermesi ve Şirket'te bu yönde bir intiba oluşması hallerinde, Şirket işi paylaştırabilir veya Anadolu Sinerji'den alarak tamamen yeni bir ana yükleniciye verme hakkı mevcuttur ve bu durum sözleşme kapsamında haklı fesih olarak düzenlenmiştir.

Sözleşme kapsamında, Anadolu Sinerji'nin çeşitli akde aykırılık halleri için öngörülmüş yaptırım mekanizmaları düzenlenmiş, Şirket'in öngörülen zaman çizelgesi ve Proje akışına olan beklenti ve menfaati koruma altına alınmıştır.

Şirket, gerek gördüğü takdirde, herhangi bir sebep bildirmeksizin sözleşme kapsamındaki işlerin tamamının veya bir kısmının bir süre durdurulmasına karar verme takdiri ve hakkını kendisinde saklı tutmuştur.

Sözleşme uyarınca işveren mali mesuliyet ve işçi ferdi kaza sigortaları Anadolu Sinerji tarafından yaptırılacaktır. Sözleşme uyarınca yapılması gereken inşaat all risk sigorta poliçesi Sinpaş GYO tarafından 01.09.2020 tarihinde akdedilmiştir. 17.05.2021 tarihinde düzenlenen bir zeyilname ile sigortalı taraf değişikliği yapılarak inşaat all risk sigorta poliçesi Şirket'e devredilmiştir.

Alt Yüklenici Sözleşmesi (Tda Hafriyat)

Sinpaş GYO, Tda Hafriyat İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**Tda Hafriyat**") ve Anadolu Sinerji ile 28.07.2020 tarihinde Marmaris Projesi Hafriyat, Mevcut Yapıların Kırımları ve Değerli Metallerin Satışı İşi Mali Sorumluluk Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme 23.03.2021 tarihinde Tda Hafriyat ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir. Sözleşme ile Şirket ile Anadolu Sinerji arasında imzalanan İnşaat Sözleşmesi kapsamında alt yüklenici Tda Hafriyat tarafından yapılacak imalat ve hizmetlerin yerine getirilmesini düzenleyen hükümlere ilişkin mali sorumluluklar bakımından Şirket ve Tda Hafriyat'ın hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, anahtar teslimi sabit birim fiyatlı veya götürü bedel olacak şekilde

belirlenmiştir. Hakkediş ödemesi ise, Tda Hafriyat'ın hakkedişinin Anadolu Sinerji tarafından kontrol edilip onaylanmasından sonra Şirket'in onayı ve kontrolü dahilinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme uyarınca, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında akdedilmiş olan İnşaat Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Tda Hafriyat, Şirket'in atayacağı bir ana yüklenici ile sözleşme ile aynı şartları içeren yeni bir sözleşme imzalayacak ve sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yeni sözleşme altında sürdüreceği düzenlenmektedir.

Alt Yüklenici Sözleşmesi (NYS Proje)

Sinpaş GYO ile NYS Proje Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**NYS Proje**") 04.01.2021 tarihinde Marmaris Projesi Fore Kazık, Zemin Çivisi ve Zemin Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme 23.03.2021 tarihinde NYS Proje ile Şirket arasında imzalanan mutabakat ile Şirket'e devredilmiştir. Sözleşme ile, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında imzalanan İnşaat Sözleşmesi kapsamında alt yüklenici NYS Proje tarafından yapılacak imalat ve hizmetlerin yerine getirilmesini düzenleyen hükümlere ilişkin mali sorumluluklar bakımından Şirket ve NYS Proje'nin hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, anahtar teslimi sabit birim fiyatlı veya götürü bedel olacak şekilde belirlenmiştir. Hakkediş ödemesi ise, NYS Proje'nin hakkedişinin Anadolu Sinerji tarafından kontrol edilip onaylanmasından sonra Şirket'in onayı ve kontrolü dahilinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme uyarınca, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında akdedilmiş olan İnşaat Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde NYS Proje, Şirket'in atayacağı bir ana yüklenici ile sözleşme ile aynı şartları içeren yeni bir sözleşme imzalayacak ve sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yeni sözleşme altında sürdüreceği düzenlenmektedir.

Alt Yüklenici Sözleşmesi (Peker Emlak)

Şirket, Peker Emlak İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ("**Peker Emlak**") ve Anadolu Sinerji ile 01.02.2021 tarihinde Sinpaş GYO Kaba Yapı ve Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme ile Şirket ile Anadolu Sinerji arasında olan Ana Yüklenici Sözleşmesi kapsamında alt yüklenici Peker Emlak tarafından gerçekleştirilecek iş ve hizmetler bakımından Şirket ve Peker Emlak'ın hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Sözleşme kapsamında, Peker Emlak tarafından gerçekleştirilecek işlerin bedeli anahtar teslimi sabit birim fiyatlı veya götürü bedel olarak belirlenmiştir. Hakkediş ödemesi ise, Peker Emlak'ın hakkedişinin Anadolu Sinerji tarafından kontrol edilip onaylanmasından sonra Şirket'in onayı ve kontrolü dahilinde gerçekleştirilecektir.

Sözleşme kapsamında, taraflar, Peker'in çeşitli türden akde aykırılık halleri için öngörülmüş yaptırım mekanizmaları üzerinde anlaşmış, Şirket'in öngörülen zaman çizelgesi ve Proje akışına olan beklenti ve menfaatini koruma altına almışlardır.

Sözleşme uyarınca, Şirket ile Anadolu Sinerji arasında akdedilmiş olan Ana Yüklenici Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Peker Emlak, Şirket'in atayacağı bir

ana yüklenici ile sözleşme ile aynı şartları içeren yeni bir sözleşme imzalayacak ve sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yeni sözleşme altında sürdüreceği düzenlenmektedir.

Merkez Ofis Kira Sözleşmesi

Şirket'in taraf olduğu tek kira sözleşmesi, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Cad. 36/1, Beşiktaş/İstanbul adresindeki taşınmazın merkez ofis olarak kullanılmasına ilişkin olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ile akdedilen kira sözleşmesidir. Şirket, söz konusu ofisi 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süre ile kiralamıştır. Mevcut merkez ofis kira sözleşmesindeki önemli hükümler aşağıda özetlenmektedir.

Süre ve Fesih

Merkez ofis kira sözleşmesi, 01.04.2021 tarihinden itibaren bir yıl süre ile akdedilmiş olup tarafların sözleşmenin sona ermesinden bir ay önce yazılı olarak ihtarda bulunmamaları halinde sözleşme bir yıl daha uzayacaktır.

Tapuya Şerh

Şirket'in kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmesi henüz ilgili tapu müdürlüğüne şerh ettirilmemiştir.

Marka Kullanımı Sözleşmesi

Sinpaş GYO'nun, marka kullanım hakkı Beyazkum'da olan "SİNPAŞ" markasını Proje'ye mahsus olmak üzere beş yıl süre ile "SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL RESORT" markasında kullanılması amacı ile 07.01.2020 tarihinde Beyazkum ile marka kullanımı sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, 01.04.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Şirket tarafından, Beyazkum'a ödenecek bedel Proje kapsamında inşa ve ikmal edilecek yapıların (bağımsız bölümler, ticaret merkezleri ve sair değerler) arsa ve sair gayrimenkullerin satılması sonucu elde edilecek gelirin üzerinden hesaplanacak satış hasılatının %2,5'si + KDV'dir.

Sözleşmede, Şirket tarafından Beyazkum'a ödenecek marka kullanım bedelinin, kesin satıştaki taksitlendirme sisteminden bağımsız bir ödeme planına göre, bağımsız bölümün peşin satış bedeli (iskonto vs. yapılarak oluşturulmuş, müşterinin satış sözleşmesinde belirtilen satış bedeli) üzerinden olacağı düzenlenmiş olup satışı yapılan birimin ödemelerinin müşteri tarafından aksatılması, müşteriye yapılan vadelendirme ve taksit sayısının, Beyazkum'a ödenecek marka kullanım bedelini etkilemeyeceği ve kesin satışı yapılan birimlerin sözleşmelerinin feshi veya iadesi söz konusu olduğunda marka kullanım bedelinin iade edilmeyeceği belirtilmiştir.

Sözleşme kapsamında Beyazkum'un haklı fesih hakkı bulunmakta olup Beyazkum'un işbu hakkını kullanarak sözleşmeyi tek taraflı feshetmesi durumunda Şirket'in, Proje'nin satış cirosunun %1'ine denk gelen miktarda cezai şart bedelini Beyazkum'a ödeyeceği düzenlenmiştir.

Şirket, 24.06.2021 tarihli beyanı ile Beyazkum ile imzalanan "Marka Kullanımı Sözleşmesi" eşit işlem ilkesine uygun olarak akdedildiğini teyit etmiştir.

Satış/Hizmet Sözleşmesi

Proje'de bulunan bağımsız bölümlerin satış ve pazarlama hizmetlerinin yapılması amacıyla Sinpaş GYO ile Beyazkum arasında 07.01.2020 tarihinde Satış/Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, 01.04.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca Beyazkum, satış ve pazarlama dokümantasyonunun elde edilmesi, fiili satış operasyonunun yönetilmesi, satış sonrası destek hizmetlerinin verilmesi, üçüncü kişilerle bu konuda satışa ilişkin sözleşmeler akdedilmesi ve ikinci el satış operasyonun yönetilmesi hizmetlerini yerine getirecektir.

Sözleşme kapsamında Beyazkum'un üstlendiği satış ve pazarlama hizmetlerine ilişkin reklam, katalog, dökümantasyon, satış ofisi temini ve işletme giderleri, satış ofisi imalat, dekorasyon gibi giderler ile satış ana kadrosu dışındaki personelin maaşları ve sosyal giderleri gibi giderler Şirket tarafından karşılanacaktır. Proje'de görevlendirilecek olan satış personellerine ait giderler ise Beyazkum tarafından karşılanacaktır.

Beyazkum tarafından yapılacak olan satış ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin bedelleri ve satış konsepti, müşteriye teslim ve satış koşulları, yapıların hangi etaplarda ve hangi zaman diliminde satılacağı ve teslim edileceği hususlarını belirleme yetkisi Şirket'tedir. Beyazkum, bağımsız bölüm satışlarını Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("**Arı Finansal**") ile yapacağı sözleşme uyarınca finansal kiralama yöntemiyle yapacaktır.

Sözleşme kapsamında Beyazkum her bir satış bazında satış bedelinin %3'ü+KDV tutarına tekabül eden komisyon ücretine hak kazanmaktadır. Beyazkum, komisyon tutarı düşüldükten sonra kalan tutarı en geç üç iş günü içerisinde Şirket'in banka hesaplarına transfer edecektir. Beyazkum'un sattığı devre mülk ünitelerinde teslimden sonra meydana gelebilecek ayıplı imalattan kaynaklanan taleplere karşı Çerçeve Sözleşmesi'nden doğan tüm sorumluluk Beyazkum'a ait olacaktır.

Çerçeve Sözleşmesi

Gayrimenkul Satışı Sözleşmesi uyarınca Sinpaş GYO'dan Beyazkum'a devredilmesi vaat edilen Devre mülk satış yetkisi uyarınca, Devre mülklerin Arı Finansal üzerinden finansal kiralama ile Beyazkum'un müşterilerine finansal kiralama yöntemi ile satılmasının düzenlenmesi amacı ile 10.01.2020 tarihinde Arı Finansal ve Beyazkum ile Sinpaş Kızılbük Thermal Wellnes Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme, 30.03.2021 tarihinde Şirket ve Beyazkum arasında imzalanan mutabakat ile Sinpaş GYO'dan Şirket'e devredilmiştir.

Sözleşme uyarınca, Beyazkum, satış ve pazarlamasını üstlendiği Devre mülkleri müşterilerine Arı Finansal üzerinden finansal kiralama yöntemi ile satmayı, Arı Finansal da Devre mülkleri

finansal kiralama yöntemiyle müşterilere satmayı üstlenmektedir. Şirket'in Arı Finansal'a devredeceği gayrimenkullerine ipotek teminatı tesis etme hakkı mevcuttur.

Arı Finansal müşterilere, Devre mülklerin alım bedellerini peşin veya %95'i peşin kalanı 6 ilâ 24 ay taksitle ödeme seçeneği vermektedir. Müşteriler Arı Finansal'dan, ödeme mukabili Devre mülk tapularını devir alacaktır. Arı Finansal satış bedeline ek olarak müşteriden tahsil ettiği satın alma bedelinin %1,5'ine tekabül eden finansal kiralama gelirine hak kazanmaktadır.

Müşterilerle imzalanması öngörülen taslak Devre mülk Edinimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi uyarınca, Arı Finansal Beyazkum'un Gayrimenkul Satışı Sözleşmesi ile elde ettiği hakkı devralacak ve finansal kiralamaya konu mülkleri, inşa ve ikmal ederek teslime hazır halde müşterilere veya müşteriye teslim etmek üzere Arı Finansal'a teslim edecektir. Müşteriler ise alım bedellerinin tamamını ödedikten sonra Devre mülk tapularını devralma hakkına sahip olacaktır.

Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi

Şirket ile Sinpaş Holding arasında 01.04.2021 tarihinde Sinpaş Holding tarafından Şirket'e insan kaynakları, personel ve bilgi işlem hizmetlerinin sağlanması amacıyla Personel İnsan Kaynak Bilgi İşlem Hizmet Alım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca Sinpaş Holding tarafından Şirket'e işe alım, işbaşı oryantasyon, performans yönetimi, yazılım, donanım süreçleri ile personel işe giriş, çıkış, maaş ve resmi kurum ödemelerinin ifası gibi hizmetler sağlanmaktadır.

9. KOTASYON YÖNERGESİ'NİN 7. MADDESİNİN 5. FIKRASI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

İşbu Hukukçu Raporu ekinde yer alan adli sicil kayıtlarının incelenmesinden Şirket yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında söz konusu sicil kayıtlarının tarihleri itibariyle bu kişilerin Sermaye Piyasası mevzuatında ve 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda yer alan suçlar, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş olması şartını yerine getirdikleri; ayrıca Türk Ceza Kanunu'nun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış oldukları görülmüştür. Bu incelememiz adı geçen kişilerin arşivli adli sicil kayıtları ile bu kişilerin iletmiş oldukları beyanlar çerçevesinde yapılmıştır.

10. DAVALAR

30.03.2020-31.03.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu uyarınca 31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirket'e karşı açılan veya Şirket'in açmış olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

Yapmış olduğumuz bu inceleme neticesinde; Şirketin faaliyetlerini etkileyecek önemli bir hukuki uyuşmazlığın bulunmadığı, Şirket'in kuruluş ve faaliyeti bakımından hukuki durumu ile halka arz edilecek hisse senetlerinin hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğu, 3. Bölümdeki açıklamalarımıza istinaden Şirket'in faaliyetlerinin yürütülmesi için alınması gereken tüm yetki, izin, ruhsat ve belgeye sahip olduğu, 8. Bölümdeki açıklamalarımıza istinaden Şirket'in taraf olduğu sözleşmeler tahtında halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel bir hüküm içeren herhangi bir husus bulunmadığı, Şirket yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları hakkında Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. bendinde yer verilen suçlar bakımından hüküm verilmemiş olduğu, ayrıca TCK'nın 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamış olduğu tespit edilmiştir.

İşbu rapor tarihi itibariyle Şirketin mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Raporda yer verilen hususlar ve Şirketle ilgili sair hususlarda Şirketin halka arzına kadar geçen sürede değişiklikler söz konusu olabilecektir.

Halka arz için yapılan hukuki inceleme dışında, Şirket'le doğrudan ya da dolaylı ilişkimiz bulunmadığını bildiririz.

Hukukçu Raporu, Kotasyon Yönergesi çerçevesinde yalnızca Şirket'in faaliyetini etkileyecek önemli hukuki uyuşmazlıklarının bulunup bulunmaması ve Şirket'in kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun özel mevzuata uygun olup olmadığının genel tespiti için hazırlanmış olup yatırımları yönlendirmek veya tüm riskleri kapsayıcı bir şekilde açıklamak amacıyla veya yatırıma teşvik amacıyla hazırlanmamıştır ve her halükarda yatırımcılar sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararlarını İzahnamenin bütün olarak değerlendirmesi sonucu vermelidir.

İşbu rapor, 19.10.2014 tarihli ve 29150 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Borsa İstanbul A.Ş. Borsacılık faaliyetlerine İlişkin Esaslar Yönetmeliği'ne dayanılarak hazırlanan 30.11.2015 yürürlük tarihli Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi uyarınca sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Akol Avukatlık Bürosu adına

EK 2 – İncelenen Belgeler

- Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları
- Bağış Politikası
- Bilgilendirme Politikası
- Kar Dağıtım Politikası
- Ücret Politikası
- 17.05.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli
- 11.05.2021 tarihli ve 2021/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- 28.05.2021 tarihli ve 12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- 09.06.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli
- T.C. Beşiktaş 5. Noterliği tarafından düzenlenen 09.06.2021 tarih ve 07795 yevmiye numaralı Temsilci Belgesi
- Sinpaş Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığına hitaben yazılan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne ilişkin 15 Ocak 2021 tarihli yazılar
- Sinpaş Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne hitaben yazılan kısmi bölünme işlemi inceleme hakkı duyurusu
- Sinpaş Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne hitaben yazılan kısmi bölünmeden dolayı alacaklara çağrı yazısı
- Bölünme işlemine ilişkin 14.01.2021 tarihli ve YMM-2611-2021-1604-014 sayılı yeminli mali müşavirlik raporu
- 1 Ocak – 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla Bireysel Özet Bilanço
- 1 Ocak – 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla Konsolide Özet Bilanço
- 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla Bireysel Özet Bilanço
- Kızılbük GYO Taslak Esas Sözleşme
- 2020/1132 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Sinpaş GYO'nun Kısmi Bölünmesi Suretiyle Sahip Olduğu Varlık ve Yükümlülüklerinin Bir Bölümünün Yeni Kurulacak Kızılbük GYO'ya Devrine İlişkin 01.02.2021 tarihli Bölünme Raporu
- Sinpaş GYO'nun Kısmi Bölünmesi Suretiyle Sahip Olduğu Varlık ve Yükümlülüklerinin Bir Bölümünün Yeni Kurulacak Kızılbük GYO'ya Devredilmesi Suretiyle Kolaylaştırılmış Usulde Bölünmesine İlişkin Duyuru Metni
- Sinpaş GYO'nun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na Hitaben Hazırladığı 15.01.2021 Tarihli Beyanname
- Sinpaş GYO Kısmi Bölünme Planı
- Sinpaş GYO 13.11.2020 tarih ve 2020/23 sayılı Yönetim Kurulu Kararı

- Sinpaş GYO 25.12.2020 tarih ve 2020/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Kızılkum Mevki Marmaris, Muğla adresinde bulunan 1598 numaralı parsele ilişkin Tapu Senedi
- İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Kızılkum Mevki Marmaris, Muğla adresinde bulunan 2518 numaralı parsele ilişkin Tapu Senedi15/1 D sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 sayılı 15.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 B sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 M sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 İST sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 I sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 J sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1- 4414 sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 E sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 K sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 G sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 O sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 F sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 N sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 U sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 L sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 15/1 C sayılı 16.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- 1. ve 2. Etaplara İlişkin Ruhsat Bilgileri
- 23.09.2016 tarihli ve 48052 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı
- 2018İ003 Numaralı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular İşletme Ruhsatı
- 2018İ003 Numaralı İşletme Ruhsatına Ait 2019 Yılına İlişkin İşletme Faaliyet Raporu
- 2018İ003 Numaralı İşletme Ruhsatına Ait 2020 Yılına İlişkin İşletme Faaliyet Raporu
- 2018İ003 Numaralı İşletme Ruhsatına Ait 2021 Yılına İlişkin İşletme Faaliyet Raporu
- 2018İ003 Numaralı İşletme Ruhsatına İlişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu
- Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devremülk Projesi Proje Tanıtım Dosyası
- 25.09.2019 Tarihli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ÇED Kapsam Dışı Yazısı
- 30.03.2021-31.03.2021 dönemine ilişkin Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi
- 30.03.2021-31.12.2021 hesap dönemine ilişkin Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi
- Denetim ve Tasdik Sözleşmesi
- Lotus Değerleme Sözleşmesi

- 30 Mart – 31 Mart 2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu
- 31.03.2021 tarihli Kuruluş Bilançosu
- Ortaklığın Muhasebe Kayıt Düzenine İlişkin Bilgi
- Avukatlık Hizmet Sözleşmesi
- Ekspertiz Hizmetleri Anlaşması
- Kira Sözleşmesi
- Merkez Ofis Kat Planı
- Anadolu Sinerji Müteahhitlik Sözleşmesi
- Anadolu Sinerji Müteahhitlik Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Anadolu Sinerji'nin Faaliyetleri, Ortaklık Yapısı ve Mali Yapıları İle İlgili Tanıtıcı Bilgi
- Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Turizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi (1. Etap)
- Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Turizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi (2. ve 3. Etap)
- Sinpaş GYO A.Ş. Marmaris Kızılkum Truizm Tesisi Mimari Proje Hizmet Sözleşmesi (2. Ve 3. Etap) Mutabakat Zaptı
- Projelerin Brüt İnşaat Alanlarına ve Bağımsız Bölüm Adetlerine İlişkin Bilgi
- Marmaris Projesi Ana Yüklenici Sözleşmesi
- Marmaris Projesi Ana Yüklenici Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Marmaris Kızılbük Projesi Kaba Yapı ve Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi
- Marmaris Kızılbük Projesi Kaba Yapı ve Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Marmaris Projesi Hafriyat, Mevcut Yapıların Kırımları ve Değerli Metallerin Satışı İşi Mali Sorumluluk Sözleşmesi
- Marmaris Projesi Hafriyat, Mevcut Yapıların Kırımları ve Değerli Metallerin Satışı İşi Mali Sorumluluk Mutabakat Zaptı
- Marmaris Projesi Fore Kazık, Zemin Çivisi ve Zemin Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi
- Marmaris Projesi Fore Kazık, Zemin Çivisi ve Zemin Güçlendirme İşleri Mali Sorumluluk Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Skec Ön (Konsept) Proje Müellifliği Hizmetleri Sözleşmesi
- Atölye T ile akdedilen Ön (Konsept) Proje Müellifliği Hizmetleri Sözleşmesi
- Marka Kullanımı Sözleşmesi
- Mimari Hizmet Sözleşmesi
- Mimari Hizmet Sözleşmesi Ek Protokol
- Mimari Hizmet Sözleşmesi Mutabakat Zaptı

- Beyazkum Marka Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Beyazkum Satış/Hizmet Sözleşmesi
- Beyazkum Satış/Hizmet Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Beyazkum Satış Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Marmaris Sözleşmeleri Mutabakat Zabıtları
- Sinpaş Kızılbük Thermal Wellnees Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre Mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi
- Sinpaş Kızılbük Thermal Wellnees Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre Mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi Mutabakat Zaptı
- Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Onayı
- 03.05.2021 tarihli Kızılbük Thermal Wellness Resort Yatırım Özeti
- Promet Sinpaş Sunumu
- TD Hospitality Yatırım Sunumu
- Kızılbük Değerleme Raporu
- Kızılbük GYO Bölünme Bilançosu
- Kızılbük GYO Esas Sözleşme SPK Onay Yazısı
- Kızılbük GYO İmza Sirküleri
- Kızılbük GYO Kuruluş Gazetesi
- Kızılbük GYO T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından verilen 16319 Onay Numaralı Pay Defterinin Birinci Sayfası
- Kızılbük GYO Solo Finansal Rapor 31.03.2021 Bağımsız Denetim Görüşü
- Kızılbük GYO Solo Finansal Rapor 31.03.2021
- Kızılbük GYO Solo Finansal Tablo 31.03.2021 (İmzalı)
- Kızılbük GYO Vergi Levhası
- SPK Onaylı Duyuru Metni
- Marmaris Değerleme Raporu
- Esas Sözleşme Ticaret Bakanlığı Onayı
- Esas Sözleşme
- Esas Sözleşme – SPK ve Ticaret Bakanlığı Onaylı
- Kızılbük Organizasyon Şeması
- Devre Mülk Bilgilendirme Sunumu
- 18.12.2020 tarihli Diri Örtü Temizliği İzni
- Devre Mülk Edimine İlişkin Finansal Kiralama Sözleşmesi
- Marmaris Genel Şartname

- Kızılbük Teknik Şartname
- Arı Finansal Esas Sözleşmesi
- Batı Ege Esas Sözleşmesi
- Beyazkum Esas Sözleşmesi
- Boğaziçi Eğitim Esas Sözleşmesi
- Güney Marmaris Esas Sözleşmesi
- GYY Elektrik Esas Sözleşmesi
- HA Uluslararası Esas Sözleşmesi
- İnterser Esas Sözleşmesi ve
- Kat Turizm Esas Sözleşmesi
- Kızılkum Otel Esas Sözleşmesi
- Meç Enerji Esas Sözleşmesi
- Mikron-s Esas Sözleşmesi
- Mülk Gayrimenkul Esas Sözleşmesi
- Prodek Mekan Esas Sözleşmesi
- Prodek Yapı Esas Sözleşmesi
- Seranit Esas Sözleşmesi
- Sinpaş GYO Esas Sözleşmesi
- Sinpaş Holding Esas Sözleşmesi
- Sinpaş İnşaat Esas Sözleşmesi
- Sinpaş Yapı (Simgen Yapı) Esas Sözleşmesi
- Uzman Enerji Esas Sözleşmesi
- Yapımek Esas Sözleşmesi
- Ahmet Çelik Adli Sicil Kaydı
- Ahmet Çelik Bağımsızlık Beyanı
- Avni Çelik Adli Sicil Kaydı
- Avni Çelik Bağımsızlık Beyanı
- Bekir Uzun Adli Sicil Kaydı
- Bekir Uzun Bağımsızlık Beyanı
- Mahmut Sefa Çelik Adli Sicil Kaydı
- Mahmut Sefa Çelik Bağımsızlık Beyanı
- Osman Nuri İnceöz Adli Sicil Kaydı
- Osman Nuri İnceöz Bağımsızlık Beyanı
- Fatih Kıvanç Bağımsızlık Beyanı

- Yönetim Kurulu Özgeçmişleri
- İnşaat All Risk Sigorta Poliçesi
- İnşaat All Risk Sigorta Poliçesi Zeyilname
- İşveren Sorumluluk Sigorta Poliçesi
- İşveren Sorumluluk Sigorta Poliçesi Zeyilname
- 31.03.2021 Tarihli ve 05048 Yevmiye Numaralı İmza Sirküleri
- Yöneticilerin ve Büyük Ortakların İştirakleri Hakkında Bilgi Kızılbük GYO 01.04.2021 tarih ve 1 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 02.04.2021 tarih ve 2 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 03.04.2021 tarih ve 3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 04.04.2021 tarih ve 4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 05.04.2021 tarih ve 5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 06.04.2021 tarih ve 6 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 07.04.2021 tarih ve 7 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 10.05.2021 tarih ve 8 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Kızılbük GYO 11.05.2021 tarih ve 9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
- Dolgu alanı Ön İzin Sözleşmesi
- 27.01.2020 tarihli ön izin başvuru dilekçesi
- İskele kullanım izni başvuru belgeleri
- Marmaris Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü İskele kullanım izni
- Şirket'in Beşiktaş 5. Noterliği tarafından 20.05.2021 tarih ve 06830 yevmiye numarasıyla tasdik edilen 17.05.2021 tarihli 2021 yılı Olağan üstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı
- Şirket taşınmazlarından Marmaris, İçmeler mevkiinde bulunan 0/2518 ada ve parsel numaralı taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgilerini gösteren 01.06.2021 tarihli Webtapu belgesi
- Şirket taşınmazlarından Marmaris, İçmeler mevkiinde bulunan 0/1598 ada ve parsel numaralı taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgilerini gösteren 15.06.2021 tarihli Webtapu belgesi
- KIZILBÜK GYO Aydınlatma Metni
- KIZILBUKGYO AÇIK RIZA METNİ
- KIZILBÜK GYO - Kişisel Veri Saklama Ve İmha Politikası
- KIZILBÜK GYO - Kişisel Veri İşleme Ve Koruma Politikası

EK 3 – Gayrimenkuller

Ada/Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Adres	Taşınmaz No
1598	9.509,00 m2	Arsa	İçmeler Mahallesi Kızılkum Mevkii Marmaris, Muğla	15966711
2518	163.968,72 m2	Arsa	İçmeler Mahallesi Kızılkum Mevkii Marmaris, Muğla	78782390

EK 4 – Yapı Ruhsatları

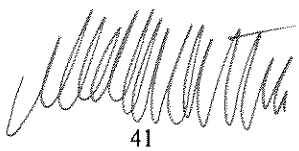
Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/1 D	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 D	4.392,66 m2	202.141,51 m2	8	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1	15.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/1	46.484 m2	46.484 m2	8	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 B	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 B	5.009,84 m2	202.141,51 m2	8	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/1 M	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 M	5.807,93 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 İST	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/1	9.000 m2	202.141,51 m2	2	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 I	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/1	5.745,63 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 J	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 J	5.785,63 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1-4414	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 A	117.513,76 m2	117.513,76 m2	8	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/1 E	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 E	3.153,12 m2	202.141,51 m2	6	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 K	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 K	5.810,41 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 G	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 G	5.652,93 m2	202.141,51 m2	7	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 O	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 O	5.885,63 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 F	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 F	6.465,15 m2	202.141,51 m2	5	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/1 N	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 N	5.885,63 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 U	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 H	5.203,75 m2	202.141,51 m2	9	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 L	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 L	5.816,97 m2	202.141,51 m2	10	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 C	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 C	5.012,06 m2	202.141,51 m2	9	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/1 H	16.04.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77 H	5.203,75 m2	202.141,51 m2	9	Ahmet Çelik, Sinpaş GYO A.Ş.	Hakan İyigel (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No,	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/3A	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3A	1.569,46 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3B	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3B	1.623,08 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3C	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3C	1.244,12 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3D	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3D	2.002,04 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3E	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3E	2.002,04 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)



Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/3F	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3F	2.002,04 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3G	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3G	1.190,5 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3H	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3H	2.002,04 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3I	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3I	1.623,08 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3J	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3J	757,92 m2	272.300,42 m2	3	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/3K	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3K	2.014,44	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3L	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3L	1.342,96 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3M	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3M	1.576,04 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3N	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3N	1.824,54 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/3O	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3O	2.203,5 m2	272.300,42 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/3P	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/3P	2.268,39 m2	272.300,42 m2	4	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
78/A	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	78/A	757,92 m2	4.771,04 m2	3	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
78/B	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	78/B	811,54 m2	4.771,04 m2	5	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
78/C	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	78/C	757,92 m2	4.771,04 m2	3	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
78/D	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	78/D	1.569,46 m2	4.771,04 m2	3	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
78/E	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	78/E	877,56 m2	4.771,04 m2	2	Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4A	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4A	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4B	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4B	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4C	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4C	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4D	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4D	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/4E	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4E	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4F	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4F	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4G	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4G	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4H	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4H	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4I	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4I	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/4J	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4J	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4K	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4K	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4L	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4L	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4M	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4M	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4N	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4N	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsatı Düzenlenme Tarihi	Yapı Adresi	Dış Kapı No.	Yapı İnşaat Alanı	Toplam Yapı İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sahibinin Adı	Müteahhidin Adı
15/4O	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4O	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4P	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4P	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4R	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4R	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)
15/4S	27.05.2021	İçmeler Mahallesi Kayabal Caddesi Marmaris Merkez, Muğla	77/4S	2.384,04 m2	272.300,42 m2	5	Ahmet Çelik, Kızılbük GYO A.Ş.	Ahmet Yıldız (Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.)

EK 5 – Tanımlar

Kısaltma	Tanım
1.Etap	Otel, SPA, Aquapark, Ticari Alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m2 olan 26.640 adet devreden oluşan 555 Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısmı ifade eder.
2. Etap	Toplam inşaat alanı 84.627 m2 olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan kısmı ifade eder.
3. Etap	Toplam inşaat alanı 32.017 m2 olan 80 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan On the Hills Villa isimli kısmı ifade eder.
4. Etap	Toplam inşaat alanı 42.913 m2 olan 180 adet Devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşan Secret Valley isimli kısmı ifade eder.
A.Ş.	Anonim Şirket
Anadolu Sinerji	Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.
Arı Finansal	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
Atölye T	Atölye T Mimarlık Proje Danışmanlık ve Araştırma Ltd. Şti.
Belediye Kanunu	13.05.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nu ifade eder.
Beyazkum	Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.
Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Yönetmeliği	25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çerçeve Sözleşme	Sinpaş GYO ile Arı Finansal ve Beyazkum arasındaki 10 Ocak 2020 tarihli Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devremülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Tedariki Çerçeve Sözleşmesi'ni ifade eder.
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarih ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2872 sayılı Çevre Kanunu'nu ifade eder.
Devre mülk	Şirket'in kat mülkiyetine konu konut fonksiyonlu 1668 adet bağımsız bağımsız bölümde beher bağımsız bölüm için 48 adet birer haftalık kullanım hakkı ihdas eden, devremülk devre tapusuna mündemiç ayni hak manasına gelir.
Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun	05.11.2014 tarih ve 29166 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'u ifade eder.
Esas Sözleşme	Şirket'in 30 Mart 2021 tarihli ve 10298 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilen esas sözleşmesini ifade eder.
Gayrimenkuller	Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde yer alan 1598 ve 2518 nolu parsellerden oluşan gayrimenkulleri ifade eder.
Genel Kurul	Kızılbük GYO genel kurulunu ifade eder.
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı ifade eder.
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Hukukçu Raporu	Akol Avukatlık Bürosu tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu'nu ifade eder.
İmar Kanunu	09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nu ifade eder.
İncelenen Belgeler	İşbu Hukukçu Raporu kapsamında incelenen ve Ek 2'de listesi sunulan belgeleri ifade eder.
İskân Kanunu	26.09.2006 tarih ve 26301 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5543 sayılı İskan Kanunu'nu ifade eder.
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'i ifade eder.
İYS	Ticari Elektronik İleti Yönetim Sistemi
İzahname	Kızılbük GYO'nun halka arzını konu alan İzahname'yi ifade eder.
Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu	13.06.2007 tarih ve 26551 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu'nu ifade eder.
Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği	11.12.2007 tarih ve 26727 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği'ni ifade eder.
Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu ifade eder.
KDV	Katma Değer Vergisi
Kıyı Kanunu	17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nu ifade eder.
Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik	03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'i ifade eder.
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ni ifade eder.
KVKK	07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6698 sayılı Kişisel Verilen Korunması Kanunu'nu ifade eder.
Lotus	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
NYS Proje	NYS Proje Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği'ni ifade eder.
Peker Emlak	Peker Emlak İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Proje	Marmaris Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi
Sinpaş GYO veya **Sinpaş**	Sinpaş Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sinpaş Holding	Sinpaş Holding Anonim Şirketi
Skec	Skec Mimarlık Ltd. Şti.
SPK veya **Kurul**	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
Şirket veya **Kızılbük** veya **Kızılbük GYO**	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKBAS	Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi
Tapu Kanunu	29.12.1934 tarih ve 2892 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu'nu ifade eder.
Tda Hafriyat	Tda Hafriyat İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik	15.07.2015 tarih ve 29417 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik'i ifade eder.
TL	Türk Lirası
Tres	Tres Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik	01.06.2019 tarih ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'i ifade eder.
Turizmi Teşvik Kanunu	16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nu ifade eder.
Türk Borçlar Kanunu	04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu ifade eder.
Türk Medeni Kanunu	08.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu ifade eder.
Uluslararası Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Hakkında Yönetmelik	13.07.2017 tarih ve 30123 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Uluslararası Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Hakkında Yönetmelik'i ifade eder.
Yönetim Kurulu	Kızılbük GYO yönetim kurulunu ifade eder.

EK 1

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKET YÖNETİMİ TARAFINDAN VERİLEN BEYANLAR

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("**Şirket**") muhtemel halka arzına ilişkin olarak hukuki konularda danışmanlık sağlayan Akol Avukatlık Bürosu, Şirket adına işbu beyanın ek teşkil ettiği Hukukçu Raporu'nu ("**Hukukçu Raporu**") hazırlamış, imzalamış ve doğruluğunu taahhüt etmiştir. Şirket Hukukçu Raporunu incelemiş olup, Raporda bahsedilen, dayanılan, tespit edilen olgu ve durumların doğruluğunu teyit etmektedir. Maddi vaka, olgu ve durumlara ilişkin olan, bağımsız bir inceleme ile doğrulanması mümkün olmayan kimi hususlar hakkında Hukukçu Raporu'nda işbu Şirket beyanına dayanılmaktadır. Şirket faaliyetleri ile ilgili aşağıda belirtilen her bir beyanın, beyana ve ekteki rapora konu olgu, durum ve hususun imza tarihi itibariyle doğru ve kesin olduğunu, beyanların tam veya doğru olmamasından, yanıltıcı olmasından Akol Avukatlık Bürosu'nun sorumluluğu olmayacağını, herhangi bir sorumluluğunun doğması (hukuki yorumdan kaynaklanan bir sorumluluk haricinde), yatırımcı, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul, aracı kurum ve benzeri kişilerce tazminat talebinde bulunulması, zarar ziyana uğraması halinde Şirket'e rücu hakkının olacağı ve zararının Şirket tarafından tazmin edileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

1. Şirket tarafından asılları sunulamayan ve tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru eksiksiz ve orijinalleri ile aynı olduğuna ilişkin beyan verilmiştir.
2. Şirket tarafından herhangi bir pay senedi veya ilmühaber ihraç edilmemiştir.
3. Veri odasına yüklenen *Word* formatındaki yönetim kurulu kararları veri odasında bulunan halleri ile usulüne uygun şekilde alınmış, Şirket yönetim kurulu defterine yapıştırılmıştır.
4. Şirket'in veri odasına yüklenenler haricinde herhangi bir yönetim kurulu kararı veya genel kurul kararı bulunmamaktadır.
5. Son 5 yılda, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunmamaktadır.
6. İlişkili taraf işlemleri: (i) Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ile imzalanan kira sözleşmesi, (ii) Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("**Beyazkum**") ile imzalanan marka kullanımı sözleşmesi, (iii) Beyazkum ile imzalanan satış/hizmet sözleşmesi ve (iv) Arı Finansal Kiralama A.Ş. ve Beyazkum ile imzalanan Sinpaş Kızılbük Thermal Wellnes Resort Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Devre mülk Olarak Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi eşit işlem ilkesine uygun olarak akdedilmiştir.
7. Şirket, faaliyetlerini, tabi olduğu 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun şekilde yürütmektedir.
8. Şirket, faaliyetlerini, tabi olduğu 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine ve devre mülk düzenlemelerine esaslı bir şekilde uygun olarak yürütmektedir. Şirket ve Muğla ili Marmaris ilçesinde 4 Etapta inşa edilecek, Otel, Termal SPA,

Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar ve Devre mülklerden oluşan, karma kullanımlı, "Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort" isimli gayrimenkul geliştirme ve işletme projesi (**"Proje"**) faaliyetleri tabi olduğu 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 Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygundur.

9. Proje faaliyetleri çevresel gürültü ve hava emisyonu konulu çevre izinlerinden muaf olduğu ve Proje faaliyetlerinin çevre mevzuatı uyarınca çevre kuralları ve düzenlemelerine esaslı biçimde uyduğu Şirket tarafından beyan edilmiştir.
10. Proje faaliyetleri fiili olarak Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uygundur.
11. Şirket, tehlikeli atıkların toplanması, taşınması, ara depolanması, geri kazanımı, yeniden kullanılması, bertarafı ve işlemeden kaynaklanan tehlikeli atıkların geçici depolanması faaliyetlerini yürütmemesi nedeniyle oluşacak kazalar dolayısıyla üçüncü şahıslara verebilecekleri zararlara karşı "tehlikeli maddeler ve tehlikeli atık zorunlu malî sorumluluk sigortası" yaptırma yükümlülüğünden muaftır.
12. Proje faaliyetleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda ve ilgili mevzuat hükümlerinde yer alan asgari nitelikleri taşımaktadır.
13. Proje faaliyetleri, Şirket'in ve Şirket işletmesinde bulunan jeotermal kaynağın tabi olduğu jeotermal mevzuatı düzenlemelerine uygun şekilde yürütülmektedir. Şirket jeotermal mevzuat gereği sahip olması gereke tüm izinleri temin etmiştir. 2018İ003 numaralı işletme ruhsatına ilişkin 2019 yılı için kaynak etüt raporu ve 2020 ve 2021 yılları için işletme faaliyet raporları usulüne uygun şekilde hazırlanarak Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na sunulmuştur.
14. Kıyı Kanunu madde 6'da 14.02.2020 tarihinde yapılan değişiklikler kapsamında rekreatif amaçlı iskele yapılabilmesi için Proje'de revize yapılmaktadır ve kullanım izni başvurusu yenilenecektir.
15. Şirket'in gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
16. Şirket ve Proje yüklenicileri, faaliyetlerini, tabi oldukları İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik düzenlemelerine hükümlerine uygun şekilde yürütmektedir.
17. Şirket, Ticari Elektronik İleti Yönetim Sistemi (İYS)'ne kaydolmak için gerekli süreci başlatmıştır.
18. Şirket, faaliyetlerini, Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik hükümlerine esaslı bir şekilde uygun olarak yürütmektedir.
19. Şirket'in tüm yapı ruhsatları alınmıştır.
20. Şirket ve Proje faaliyetleri kapsamında Şirket tarafından temin edilmesi gereken başkaca bir izin, ruhsat, onay bulunmamaktadır.
21. www.sinpaskizilbuk.com alan adı Şirket'e aittir.
22. Şirket'in iş sözleşmesini feshettiği çalışan bulunmamaktadır.
23. Şirket'te üst düzey çalışanlar dahil tüm çalışanlar ile standart iş sözleşmesi imzalanmakta olup iş sözleşmesinde olağanın dışında veya Şirket'in faaliyetlerini, operasyonunu ya da mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

24. Şirket'e karşı açılan veya Şirket'in açmış olduğu herhangi bir dava, tahkim ve/veya icrai süreç bulunmamaktadır.
25. Şirket'i taraf olduğu sözleşmeler tahtında halka arz edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayan, Şirket'in halka arzına ve Borsa'da işlem görmesine engel bir hüküm içeren herhangi bir husus bulunmamaktadır.
26. Beşiktaş 5. Noterliği'nin 2 Mart 2021 tarihinde 3548 yevmiye numarası ile tasdik ettiği Şirket esas sözleşmesi uyarınca 30 Mart 2024 tarihine kadar görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak atanan ve Şirket tarafından 25.12.2020 tarihli başvuru formu ile SPK'ya bildirilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri Osman Nuri İnceöz ve Bekir Uzun SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde belirlenmiş olup bağımsız yönetim kurulu üyelerinin sahip olması gereken kriterleri sağlamaktadır.
27. Şirket, Sinpaş GYO ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında imzalanan ön izin sözleşmesinin 8. maddesinde ön izin süresi içinde şirket hisselerinin devredilemeyeceği ve ortak alınamayacağı hükmü kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile halka arza ilişkin olarak görüşmeler başlatmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Özel İrtifak Dairesi Başkanlığı'nın şifahen ilettiği görüşü ile ön izin sözleşmelerinin de 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik 53. Maddesi 4. Fıkrasına göre SPKn'ye tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketlere ilişkin tanınan istisna kapsamında mütalaa edildiğini ve Şirket'in halka arzı için Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün herhangi bir izin veya onayının alınması gerekmediğini teyit etmiştir.
28. Proje planları kapsamında planlanan sağlık turizmi faaliyetleri bu faaliyetlerin yürütülmesi planlanan etap ve kısımların tamamlanması akabinde başlatılacak ve gerekmesi halinde sağlık turizmi mevzuatı kapsamında alınması gereken izin ve yetkiler faaliyetlerin başlatılması öncesinde alınarak faaliyetler sağlık turizmi mevzuatına uygun yürütülecektir.
29. Şirket 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("**KVKK**") hükümlerine uygun hale getirmek için bir gerekli tüm KVKK kayıt ve belge hazırlıklarını tamamlamıştır. Şirket tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymakta olup herhangi bir aykırılıkta bulunmamış, bu yönde bir bildirim, uyarı, talep, ihtar almamıştır.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

adına

KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

24.06.2021

EK 6

24.06.2021

Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne

Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönergesi'nin 7/5 ve 8/1-e veya 9/2 veya 10/2-c veya 12/1-b veya 18/1-ç maddesi uyarınca Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) nezdinde bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan kurum olarak;

- Halihazırda halka arz sürecine veya Borsada işlem görme başvurusuna yönelik olarak verdiğimiz hukuki danışmanlık hizmeti dışında, ortaklığın/ihraççının diğer faaliyetleri ile ilgili olarak, ortaklık/ihraççı ve ortakları ile bunların ilişkili taraflarına sunduğumuz bir hukuki danışmanlık, müşavirlik, hukuki mütalâa vb. hizmetimizin bulunmadığını, ortak/ihraççı, ortaklığın/ihraççının ortakları ve ilişkili tarafları ile doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim, mali ve ticari ilişki ile vekâlet akdi, ücret akdi ya da sair bir ilişkimizin bulunmadığını,

- Kotasyon Yönergesi'nin 6ncı maddesinin 5inci fıkrası kapsamında, işbu raporda yer alan yanlışlıklardan veya noksanlıklardan dolayı sorumlu olduğumuzu,

- Raporun sermaye piyasası aracına ilişkin İzahnamenin bir parçası olarak yayımlanacağını bildiğimizi

kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla

Akol Avukatlık Bürosu adına