

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA
SINIRLI DENETİM RAPORU****Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na****Giriş**

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 13 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**Fülin EROL**
Sorumlu Denetçi**İstanbul, 13 Ağustos 2021**

www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25-26-28
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T : 444 9 475 (0212) 285 01 50
F : (0212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr**Ankara Ofisi**
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T : (0312) 466 84 20
F : (0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr**Antalya Ofisi**
Fener Mah. 1964 Sok. No:36
K:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa/Antalya
T : (0242) 324 30 14
F : (0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr**İzmir Ofisi**
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No:174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T : (0232) 421 21 34
F : (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr**Trakya Ofisi**
Yavuz Mah. Ferman Sok.
No:3/7 K:2
Süleymanpaşa/Tekirdağ
T : (0282) 261 25 30 - 261 62 56
F : (0282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr**Bursa Ofisi**
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer/Bursa
T : (0224) 451 27 10
F : (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021 – 30.06.2021 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ	1
1.2	TARİHÇE	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	2
1.4	YÖNETİM KURULU	2
1.4.1	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	4
1.5	GENEL KURUL	4
1.5.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI	5
1.6	KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI	6
1.6.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI	6
1.6.2	DENETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI	9
1.6.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI	10
1.7	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	12
1.8	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	12
1.9	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI	12
1.10	BAĞIŞ POLİTİKASI	13
1.11	YATIRIM STRATEJİSİ	13
2.	PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	13
2.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	14
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER	15
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	18
4.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	18
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	19
5.1	BİLANÇO TABLOSU	19
5.2	GELİR TABLOSU	20
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	21
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	22

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Kızılıbük GYO, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur.

Kızılıbük GYO, Sinpaş'ın gayrimenkul geliştirmedeki yarım asra yaklaşan deneyim ve gücünü de arkasına alarak niş bir pazar olan Termal, Devre mülk, Otel, Termal SPA karmasının bir arada olduğu yatırımları ile Türkiye'de ve dünya da zincir bir marka inşası gerçekleştirecektir.

Kızılıbük GYO'nun en önemli ve mevcut durumdaki ilk yatırımı Türkiye'nin en önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris İçmeler 'de, Ege ile Akdeniz'in kesiştiği noktada yer alan Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesidir.

173 dönüm arsa üzerinde geliştirilen karma kullanımlı projede çeşitli büyüklükte devre mülkler, 5 yıldızlı ve 205 oda kapasiteli resort otel, iki adet özel kullanımlı ve bir adet ana restoran, Termal SPA, AVM, açık ve kapalı Aquapark, macera parkı, konferans ve toplantı salonları ile sağlık merkezi bulunmaktadır. Proje, yıl boyu kesintisiz faaliyet gösterecek şekilde tasarlanmıştır.

Proje içerisinde bulunan devre mülk üniteleri yıl içinde 48 haftalık devreler halinde satışa sunulmuştur. Proje'nin geliştirilmekte olduğu parsellerin mülkiyeti Kızılıbük GYO'ya ait olup, devre mülk satın alanlara da devre mülk tapusu ile mülkiyet devri yapılmaktadır. Şirket, envanterinde kalan devre mülkleri müşterilere günlük, haftalık veya daha uzun dönemlerle kiralama planlamaktadır. Ayrıca, proje kapsamında geliştirilmekte olan otel, AVM, termal SPA, Aquapark ve diğer ticari alanların satılması planlanmamaktadır. Bu alanlar kira ve işletme geliri elde etmek amacıyla Kızılıbük GYO portföyde tutulmaya devam edecektir.

Şirket organizasyonel olarak Yönetim, Proje Geliştirme, Bütçe Planlama, Satınalma, Satış-Pazarlama ve Mali İşler gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir.

Şirket iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.

Şirketin Unvanı : Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Ticaret Sicil No : 302819-5
Merkez Adresi : Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36/1-1 Beşiktaş – İstanbul
Telefon No : +90 212 3102700
Kurumsal İnternet Sitesi : www.kizilbukgyo.com

1.2 TARİHÇE

Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO' nun kısmi bölünmesi suretiyle 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur.

Bu bölünme ile "Marmaris Kızılıbük Thermal Wellness Resort" isimli Kızılıbük Projesinin geliştirildiği Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde bulunan parseller ile diğer varlık ve yükümlülükler Sinpaş GYO tarafından Kızılıbük GYO' ya devredilmiştir.

Kısmi bölünme suretiyle devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olup, Sinpaş GYO ayrıca Kızılıbük GYO' ya 9.501.830,68 TL tutarında nakit sermaye koymuş ve böylece Kızılıbük GYO şirket paylarının tamamı Sinpaş GYO' ya ait olmak üzere 240.000.000 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Kızılıbük GYO, kuruluşu sonrasında halka arz süreci ile ilgili hazırlıklarını tamamlamış ve Sinpaş GYO' nun sahibi olduğu 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın halka arz edilmesi ile ilgili 28 Mayıs 2021

tarihinde SPK' ya başvurusunu gerçekleştirmiştir. SPK tarafından yapılan incelemeler sonucunda Kızılıbük GYO'nun halka arzına ilişkin onay 14 Temmuz 2021 tarihli 2021/36 sayılı Kurul bülteninde ilan edilmiştir. Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO' nun sahibi olduğu halka arz edeceği paylarına ilişkin 04 – 05 ve 06 Ağustos 2021 tarihlerinde talep toplama işlemi gerçekleştirmiş ve 12 Ağustos 2021 tarihinde %25 halka açıklık oranına sahip olarak Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, 240.000.000 TL sermayeye sahiptir.

Şirketimizin faaliyet raporu tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	1.000.000	%75
	B	179.000.000	
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	B	42.129.160	17,55%
Diğer	B	17.870.840	7,45%
TOPLAM		240.000.000	100.00%

A grubu payların yönetim kurulu üye adaylarını belirleme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üye adaylarının tamamı A Grubu pay sahipleri tarafından belirlenir ve Genel Kurulda seçilirler.

1.4 YÖNETİM KURULU

Kızılıbük GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	30.03.2024
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	30.03.2024
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	30.03.2024
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	30.03.2024

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950'de Çorum'da doğdu. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. 1974 yılında Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'ni yani Sinpaş'ı kurdu. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yaptı. Bugün 33 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'i yönetiyor. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanıdır.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi



1972 yılında Adana'da doğan Fatih Kıvanç, Marmara Üniversitesi İİB Fakültesi'nden mezun olmuştur. Daha sonra Kuzey Karolina Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapan Fatih Kıvanç, 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darende Eğitim ve Kültür Vakıflarında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde de üyelikleri bulunan Fatih Kıvanç, Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir. Fatih Kıvanç, 2020 yılı Haziran ayı itibariyle Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur / bulunmaktadır. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibariyle Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyesi ve Şubat 2021 yılı itibariyle de Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1951 yılında Çorum Alaca'da doğdu. İlköğrenimini köyünde, orta öğrenimini Ankara Hasanoğlu Atatürk İlköğretmen Okulu ve İstanbul Çapa Yüksek Öğretmen Okulunda tamamladı. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 1975'ten 1981'e kadar İstanbul'da serbest avukatlık yaptı. 1982 yılında Türkiye Toprak, Seramik, Çimento ve Cam Sanayi İşverenleri Sendikasında müşavir avukat olarak çalışmaya başladı. 1983 yılından Mart 2016 tarihine kadar aynı kuruluştaki Genel Sekreter olarak görev yaptı. Mart 2016'da bu görevinden kendi isteği ile ayrıldı. Halen serbest müşavir olarak hayatını sürdürmektedir.

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askerî Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askeri Tıp Fakültesinden (GATA) mezun oldu. İç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi aldı. Türk Silahlı Kuvvetlerinde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli oldu. 2006 yılından beri İstanbul'da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

1.4.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz

1.5 GENEL KURUL

2021 yılına ait Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 09 Haziran 2021 Çarşamba saat 14:00'de şirket merkezinde yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 09 HAZİRAN 2021 TARİH, SAAT 14:00'DE YAPILAN 2021 YILI OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KızılbüK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2021 Yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 09.06.2021 tarihinde, saat 14:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No:36/1-1 Beşiktaş İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08/06/2021 tarih ve E-90726394-431.03-00064525559 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Nevin OKTAY' ın gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 416'ncı maddesine istinaden çağrısız toplanılması istenilen bu toplantıda, şirketin hazır bulunanlar listesinin tetkikinden, şirket paylarının 240.000.000,00-TL olan 240.000.000 adet payının asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Çelik tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

- 1- TOPLANTI BAŞKANLIĞI'NA : Mahmutsefa Çelik'in
OY TOPLAMA MEMURLUĞU'NA : Kenan Evren Karakaya'nın
TUTANAK YAZMANLIĞI'NA : Mehmet Köşek' in

seçilmesine oy birliği ile karar verildi.

- 2- Genel Kurul toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.
- 3- 2021 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0443002859800014, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 206580 sicil numarasında kayıtlı olan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
- 4- 2021 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.03.2021 tarihli finansal tablosunda yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.
- 5- Yönetim Kurulu Başkanı'na brüt 6.000-TL, Yönetim Kurulu Üyelerine brüt 3.000-TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.
- 6- Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan Ücret Politikası Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
- 7- Genel Kurulun çalışma esas ve usulleri hakkındaki iç yönerge Genel Kurulda okundu, tutanağa ek yapılarak oybirliğiyle kabul edildi.
- 8- Dilek ve temenniler başlıklı gündem maddesinde kimse söz almadı.
- 9- Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya oybirliği ile son verildi.

1.5.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı ve bu kapsamda 2021 yılında yapılacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Olağan Genel Kurulunda, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olduğumu beyan ederim.

Şirket, şirketin yönetim hakimiyetine sahip olduğu ortaklıklar ile şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla veya imtiyazlı paya sahip hissedarların yönetim hakimiyetine sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olunması veya önemli nitelikte ticari ilişkinin (önemli nitelikte ticari ilişkinin bağımsız üye adayı veya şirketten herhangi birisi için önemli olması yeterlidir) kurulmamış olması,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,

Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan herhangi birisinde ortak (%10 ve üzeri), doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,

Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmıyor olması,

Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması,

Son 10 yıl içinde yönetim kurulu üyesi sıfatıyla aldığı karara ilişkin olarak Kurulca yapılan inceleme sonucunda Kurul Karar Organınca ilgili kişi hakkında adli ve idari yaptırım uygulanmamış olması,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla icracı olarak yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması. Aynı kişinin, holding şirketi çatısı altındaki şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olması, şirket sayısı sınırı olmaksızın mümkündür. Ancak bağımsız yönetim kurulu üyesinin son 10 yıl içerisinde grup bünyesinde en fazla 6 yıl bağımsız üyelik yapmış olması gerekmektedir.

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

1.6 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 03.04.2021 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz' dür.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

YETKİ ve KAPSAM

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,

- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin 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 İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun 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 Kurulu'na aittir.

ORGANİZASYON

Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra 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 Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri yönetim kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

- Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

- Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;
 - 1- Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
 - 2- Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 - 3- Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - 4- Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - 5- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
 - 6- Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
 - 7- Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
 - 8- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
 - 9- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, Operasyonel ve Finansal Risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya

olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.

- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan risklerin gözden geçirir.

Diğer Sorumluluklar

- Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

1.6.2 DENETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 03.04.2021 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz' dür.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Denetim Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

YETKİ ve KAPSAM

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

ORGANİZASYON

Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğunun, 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 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

- Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.
- Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

İç Denetim

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sisteminin etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kuruluna bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

- Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 03.04.2021 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz' dür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

YETKİ ve KAPSAM

Komite görev ve sorumluluklar başlığı altında belirtilen maddeler dahilinde görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

ORGANİZASYON

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 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. Gerekğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 6 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Komitenin görev ve sorumlulukları:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,
- Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,
- Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,

- Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

1.7 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yıl sonunda KAP platformunda yayınlanacaktır.

1.8 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kar payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

1.9 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir, genel kurul onayı ile uygulamaya konulur ve genel kurul kararıyla revize edilir.

Üst Düzey Yöneticiler

Şirket üst düzey yöneticilerine rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme yapar. Mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği gözetir. Ücret artışlarında üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilir ve ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilir.

1.10 BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında genel kurulun onayına sunar ve üst sınır genel kurul tarafından belirlenir.

Sona eren hesap döneminin sonuçlarını görüşmek üzere toplanan olağan genel kurullarda sona eren hesap döneminde gerçekleşen bağış ve yardımlarla ilgili olarak genel kurula bilgi verilir.

1.11 YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin öncelikli stratejisi mevcut durumda yükselen ilk projesi Kızılıbük Thermal Wellness Resort'un geliştirmesini tamamlamak, devre mülk satışlarında ve kiralanabilir alanlarda planlanan hedefleri gerçekleştirerek projeyi tasarlanan takvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmaktır. Şirket ayrıca projeyi başarılı ve sürdürülebilir kılmak için işletme ve yönetimi için bir iştirakini veya konusunda uzman bir profesyonel işletme ve yönetim şirketini görevlendirecektir.

Şirket, orta ve uzun vadede özgün 'Kızılıbük' konseptini zincirleştirmeyi düşünmekte ve bu konseptle beraber belli bir bölge ile sınırlanmayan, ülke geneline yayılmış önemli sayıda devre mülk müşterisi potansiyeline sahip olacağına inanmaktadır. Kızılıbük projesiyle yakaladığı bu niş pazarda büyümeyi ve termal, devre mülk, otel, termal SPA fonksiyonlarından oluşan karma konsepti özellikle ülkenin diğer termal lokasyonlarında yapacağı yatırımlarla zincir haline dönüştürmeyi planlamaktadır. Yatırım önceliği olarak hedefte termal kaynakları ile ön plana çıkan Balıkesir, Bursa, Denizli, Bolu, Afyon illeri bulunmaktadır. Zincire ilave edilecek yeni tesislerle "Kızılıbük Dünyasının" üyesi olan müşterilere değişim programları sunulması, böylece her yıl farklı tesislerde konaklama alternatifi sağlanması imkanı da düşünülmektedir. Zincirleşme stratejisi ile bir taraftan müşteri memnuniyetinin en üst düzeye taşınması, diğer yandan da Kızılıbük GYO'nun sürdürülebilir bir şekilde büyümesinin sağlanması hedeflenmektedir.

Şirket uzun vadede 'Kızılıbük' konseptinin ülke içerisindeki zincirleşme potansiyeline bağlı olarak mevcut tecrübelerini de kullanarak dünyanın çeşitli bölgelerinde benzer konsepti taşıyarak yatırımlar yapmayı değerlendirebilir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

Şirketimizin portföyünde en önemli ve mevcut durumdaki ilk yatırımı Türkiye'nin en önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris İçmeler 'de, Ege ile Akdeniz'in kesiştiği noktada yer alan Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesidir. Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkulün değerlendirme raporu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 2021 yılı içerisinde olası yeni

varlık alımlarına ilişkin alınacak değerleme hizmeti için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. seçilmiştir.

Portföyümüzde yer alan Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesine ait değerleme raporu özet bilgileri aşağıdaki gibidir:

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Marmaris Otel ve Devremülk Projesi	Muğla	Lotus	27.05.2021	5.530.000.000

2.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Kızılıbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. Kızılıbük GYO, 1.350 lüks devre mülk ünitesi ve 230 oda kapasiteli 5 yıldızlı bir otel, Termal SPA, Wellness Park, Kongre Merkezi, Marina AVM'si, 10.500 m² büyüklüğünde devasa bir Aqua & Macera Park ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek bu özel projesi içinde sayısız ilkleri barındırmaktadır.

Devre mülk tatil anlayışını thermal wellness konseptiyle buluşturan Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi, ömür boyu tatil imkanı sunmaktadır. Şifa kaynağı suları ve doğasıyla, Marmaris İçmeler' deki bu eşsiz koylarda dört mevsim, beş yıldızlı otel konforunda, keyifli, sağlıklı ve huzur dolu yeni nesil muhafazakar tatil anlayışı vaat etmektedir. Benzersiz bir uyumla bir araya getirilmiş, tekne konseptinden esinlenerek tasarlanmış, lüks mobilya, ankastre, mutfak ve banyo gereçleriyle donatılmış, ihtiyaç duyulacak her şeyi içeren daireler içerdği yüksek standartlardaki yaşam ile dini hassasiyetlere uygun, yeni nesil bir tatil anlayışı sunmaktadır.



Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan Kızılıbük Projesi dört etap halinde toplam 1.667 adet bağımsız bölümde (devremülk ünitesi) oluşturulacak 80.016 adet devre mülk, yaklaşık 34.250 m² büyüklüğünde bir otel, yaklaşık 9.870 m² büyüklüğünde AVM, yaklaşık 1.110 m2 konferans ve toplantı salonu, açık ve kapalı alanları ile birlikte 265 m2 alanlı iki adet toplam 530 m2 özel restoran ve açık ve kapalı alanları ile 1.200 m2 ana restoran, 390 m2 lobi teras alanı, 7.485 m2 alana sahip termal wellness merkezi ve 150 m2 spor alanı ile diğer ticari alanlar ve bunlara ilave olarak Termal SPA, aquapark ve ortak alanlar geliştirilmesi planlanmaktadır.



1.Etap: Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, AVM ve diğer ticari alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m2 olan 26.640 adet devreden oluşan 555 devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2.Etap: Toplam inşaat alanı 84.627 m2 olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.Etap: Toplam inşaat alanı 32.017 m2 olan 80 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümü kapsayan On The Hills Villa isimli proje alanından oluşmaktadır.

4.Etap: Toplam inşaat alanı 42.913 m2 olan 180 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümü kapsayan Secret Valley isimli proje alanından oluşmaktadır.

Proje dört etap halinde inşa edilecektir, etaplar için farklı tamamlama zamanları hedeflenmiş olup, sonuncu etap olan 4. etabın planlanan tamamlanma tarihi 2027 yılıdır.

3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Makroekonomik Görünüm

2020 yılının son çeyreğinde bazı ülkelerde uygulamaya konan salgın tedbirleri küresel büyümedeki toparlanma eğilimini yavaşlatmış, ancak aşı ve tedaviye yönelik olumlu gelişmeler 2021 yılının ikinci yarısında daha hızlı bir toparlanma beklentisini güçlendirmiştir. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde enflasyon düşük seyretmektedir. Ancak 2021 yılında küresel enflasyon üzerindeki risklerin ağırlıklı olarak yukarı yönlü olduğu değerlendirilmektedir.

Artan emtia fiyatları ve talep koşullarındaki olası iyileşmenin yanı sıra, salgına karşı uygulanan yüksek hacimli, mali ve parasal genişleme önümüzdeki dönem için enflasyonist baskı oluşturma potansiyeli taşımaktadır. Bu görünüm altında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde para politikasındaki genişletici duruşun sürmesi beklenmektedir. Gelişmiş ülkelerin para politikası görünümü ve küresel toparlanmaya dair olumlu beklentiler, gelişmekte olan ülke varlıklarına yönelik risk iştahını artırmaktadır. Nitekim son dönemde gelişmekte olan ülkelere portföy girişlerinin hızlandığını görülmektedir.

Ülkemizde ise iktisadi faaliyet güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma göstermektedir. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekte de güçlü bir seyir izlediğini görülmektedir. Sanayi üretimi, perakende satış ve ciro endekslerinde üçüncü çeyreğe göre dördüncü çeyrekte de güçlü bir artış görülmektedir. Ekonomik aktivitede görülen güçlü toparlanma, aynı zamanda sektörlerin geneline yayılmış durumdadır. Bu dönemde ihracat ve turizm bağlantılı bazı sektörler haricinde imalat sanayinin genelinde salgın öncesi üretim düzeyleri de aşılmıştır. Özellikle taşıt, mobilya ve beyaz eşyanın dâhil olduğu dayanıklı tüketim malları sektöründe üretim, sipariş ve kapasite kullanım oranları oldukça güçlü bir toparlanma sergilemiştir. İnşaat bağlantılı ara malı sektörlerinde de aynı göstergeler daha kuvvetli bir seyre işaret etmektedir. Diğer taraftan, başta giyim olmak üzere turizm bağlantılı imalat sektörlerindeki iyileşme ise sınırlı kalmıştır.

Hizmetler sektöründe de birçok alt sektörde cirolar salgın öncesi düzeylerini aşarken, salgının olumsuz etkilediği konaklama, yiyecek, havayolu ve seyahat acentesi sektöründe ise halen salgın öncesi düzeylerin altında bir seyir görülmektedir.

İktisadi faaliyetteki güçlü toparlanma, sanayi sektöründe belirgin olmak üzere, istihdam piyasasında da iyileşme sağlamıştır. İstihdam imkânları genişlerken, işgücüne katılım oranında da toparlanma görülmektedir. Ancak son dönemde salgına bağlı kısıtlamaların hizmetler sektörü istihdamı üzerindeki etkileri görülmeye başlanmıştır.

İktisadi faaliyet düzeyine ilişkin yakın dönem göstergeleri salgına bağlı kısıtlamalar ve finansal koşullardaki sıkışmanın etkisiyle bir miktar yavaşlamaya da işaret etmektedir. 2020 yılı üçüncü çeyrekte başlayan güçlü toparlanmanın en önemli belirleyicisinin ise güçlü kredi büyümesi olduğunu görülmektedir. Yıllık kredi büyümesi ikinci çeyrekte itibaren ivmelenmiş ve 2017 yılındaki Kredi Garanti Fonu kaynaklı hızlı kredi genişlemesinin çok ötesinde bir genişlemeye neden olmuştur. Bu güçlü kredi genişlemesi firma kredilerinde olduğu kadar konut ve ihtiyaç kredileri başta olmak üzere bireysel kredilerde de belirgindir. İkinci çeyrekte itibaren bankalarca Türk lirası cinsinden açılan net kredi hacmi 518 milyar Türk lirası olmuştur. Üçüncü çeyrekte uygulanmaya başlanan parasal sıkılaştırma ve diğer politikalara bağlı olarak kredi faizleri yükselmeye başlamış, kredilerin ivmelenmesinde de önemli bir yavaşlama sağlanmıştır.

Kredi genişlemesinin etkisiyle salgın döneminde belirgin bir parasal genişleme de gerçekleşmiştir. Altın dâhil döviz tevdiat hesaplarını da içeren geniş tanımlı M2 para arzı, 2020 Şubat ayına kıyasla yüzde 33 artışla 833 milyar Türk lirası yükselmiştir. Başta bireysel krediler olmak üzere net kredi kullanımının tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde artması, altın ithalatının hızla yükseldiği ve turizm gelirlerinin keskin bir şekilde gerilediği 2020 yılında cari işlemler açığının önemli oranda yükselmesine neden olmuştur. Kasım ayı itibarıyla 12 aylık birikimli cari işlemler açığı 38 milyar dolar civarına yükselmiştir. Artan cari işlemler açığı ile birlikte küresel gelişmelerle uyumlu şekilde gerçekleşen sermaye çıkışları önemli miktarda rezerv kaybına da yol açmıştır. Dış dengedeki bozulmaya bağlı olarak artan makrofinansal riskler neticesinde ülke risk primi artarken, döviz kurlarında oynaklık ve değer kaybı gözlenmiş ve borçlanma maliyetleri artmıştır. Bu görünüm altında, yurt içi yerleşiklerin mevduat dolarizasyonu artış göstermiştir.

İç talep koşulları başta olmak üzere döviz kurunun birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seyirler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu 2020 yılı Eylül ayındaki yüzde 11,75 seviyesinden yıl sonunda yüzde 14,60'a yükselmiştir. Böylelikle enflasyon, TCMB'nin Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaştığı tahmin bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyondaki yükselişte temel mal ve gıda grupları belirleyici olmuştur. Ekim Enflasyon Raporu sonrasındaki dönemde temel mal grubunun yıllık enflasyona katkısı 1,5 puan artışla 4,7 puana ulaşırken, gıda grubunun katkısı 1,3 puanlık yükselişle 4,7 puan olmuştur. Öte yandan, enerji ile alkollü içecek ve tütün grupları toplam 0,7 puanlık katkıyla tüketici enflasyonunu önemli ölçüde sınırlamıştır.

Giyim, konaklama, eğitim, eğlence ve kültür hizmetleri gibi salgın nedeniyle talep koşullarının zayıf seyrettiği kalemlerde enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Öte yandan başta dayanıklı mallar olmak üzere kredi genişlemesine bağlı olarak talebin güçlü olduğu bazı alt gruplarda enflasyon oldukça yüksek bir seyir izlemektedir. Tüketici enflasyonu alt kalemleri incelendiğinde temel gıda ürünleri ve dayanıklı mallarda yıllık enflasyonun tarihsel ortalamaların oldukça üzerine çıktığı görülmektedir. Çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimi de yüksek seyretmektedir. Enflasyon eğilimi temel mallarda yüksek seviyesini korurken, hizmetlerde kademeli bir yükseliş görülmekte, işlenmiş gıdada ise belirgin bir şekilde yukarı yönlü riskler artmaktadır. Fiyat artırma eğiliminin tarihsel ortalamalara kıyasla yüksek olduğu ve genele yayıldığı da görülmektedir.

Üretici enflasyonu artış eğilimini korumaktadır. Üretici fiyatlarında yıllık enflasyon 2020 Aralık ayında yüzde 25,15'e ulaşmıştır. Döviz kurunun son dönemdeki olumlu katkısına rağmen uluslararası emtia fiyatları

öncülüğünde yüksek bir seyir izleyen üretici fiyatları, tüketici fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir. Alt kalemler itibarıyla incelendiğinde, metal ve metalle ilişkili gruplar, kâğıt ve kâğıt ürünleri, gıda, motorlu kara taşıtları ve ulaşım araçları temel üretim girdilerinde enflasyon oldukça yüksek seyretmektedir.

Toplam talep koşullarına dair çıktı açığı gelişimi önemli bir gösterge olarak enflasyonist baskıları etkilemiştir. Hızlı kredi genişlemesinin birikimli etkileri ile talep koşulları 2020 yılının ikinci yarısında güçlü seyretmiş ve çıktı açığı göstergeleri enflasyonist düzeylere erişmiştir. Bu gelişimde salgından en çok etkilenen turizm ve hizmet bağlantılı sektörlerdeki zayıf seyrin toplam çıktı açığını sınırlayıcı etkisine karşın hızlı kredi genişlemesinin uyardığı genele yayılmış harcama gruplarındaki güçlü seyir belirleyici olmuştur. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde finansman koşullarındaki iyileşme ve ertelenmiş talebin etkisiyle özel tüketim talebi milli gelir artışının oldukça üzerinde gerçekleşmiş ve büyümeye en yüksek katkısı veren harcama bileşeni olmuştur.

Turizmin sınırlayıcı etkisine rağmen güçlü kredi ivmesinin birikimli etkileri ve dış talebin katkısıyla 2020 yılının son çeyreğinde toplam talep koşullarının hala enflasyonist düzeylerde seyrettiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte 2020 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyetin döngüsel olarak zirve noktasına ulaştığını ve 2021 yılının ilk çeyreğindeki yavaşlamayla birlikte eğilimine yakınsamaya başladığını düşünülmemektedir.

Enflasyonun önemli belirleyicilerinden birisi olan döviz kurundan tüketici ve üretici enflasyonuna gelen etki de 2020 yılının ikinci yarısında oldukça güçlenmiştir. Döviz kurlarındaki gelişmelerin enflasyona yansımaları konjonktüre göre farklılaşabilmekle birlikte temelde üç ayrı kanal üzerinden gerçekleşmektedir. Bunlar talep kanalı, maliyet kanalı ve beklenti kanalıdır. Döviz kuru geçişkenliği, ekonominin yükselme dönemlerinde ve döviz kurunun hızla arttığı dönemlerde tarihsel ortalamalardan daha yüksek olmaktadır. Döviz kurlarında son aylarda yaşanan düşüş önümüzdeki dönemde enflasyon üzerinde döviz kuru kaynaklı etkilerin zayıflayacağına işaret etmektedir. Enflasyon üzerinde etkili olan bir diğer unsur ise uluslararası emtia fiyatlarındaki özellikle son dönemde meydana gelen yukarı yönlü gelişmelerdir. Petrol, endüstriyel metaller, tarımsal emtia fiyatlarındaki artış eğilimi girdi maliyetleri kanalıyla enerji, gıda ve temel mallar kanalıyla enflasyon üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturmaktadır. Öte yandan TCMB'nin Ocak ayı Para Politikası Kurulu kararında da değindiği gibi dünya genelindeki tedarik sorunları ve navlun maliyetlerindeki artışlar da dikkate alındığında bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtlarının da tüketici fiyatları üzerindeki riskleri artırdığı değerlendirilmektedir.

Orta Vadeli Tahminler ve Riskler

TCMB, son dönemde petrol fiyatlarındaki yükseliş ve küresel toparlanma beklentilerinin güçlenmesiyle ham petrol fiyatlarına dair beklentiler yukarı yönlü güncellenmiştir. Vadeli fiyat eğrileri ortalama ham petrol fiyatının 2021 yılı için 54,4 ABD doları; 2022 yılı için ise 52,1 ABD doları olacağına işaret etmektedir. Öte yandan petrolün yanı sıra endüstriyel metal ve tarımsal ürünler gibi emtia fiyatlarında da öngörülerin üzerinde bir seyir görülmektedir. Bu doğrultuda 2021 yılına ilişkin ABD doları cinsinden ithalat fiyatları varsayımımızı yukarı yönlü güncellenmiştir. İşlenmemiş gıda fiyatları, döviz kuru gelişmeleri ve uluslararası fiyatların son dönem eğilimlerini dikkate alarak 2021 yılı için gıda enflasyonu varsayımımızı 1 puan artışla yüzde 11,5'e revize edilmiştir. Gıda varsayımımız üzerindeki yukarı yönlü en belirgin riskleri, uluslararası fiyatların seyri ve yıl içerisinde turizm görünümündeki olası iyileşmeye bağlı talep etkileri olarak değerlendirilmektedir. Maliye politikası ve finansal politikaların ise para politikası ile eşgüdüm içerisinde, enflasyonda öngörülen düşüş patikasıyla uyumlu bir makro çerçevede belirleneceği ve uygulanacağı orta vadeli bir görünüm esas alınmıştır. Bu bakımdan yakın dönemde milli gelire oranla yüzde 3,5 olarak aşağı yönlü revize edilen 2021 yılı Merkezi Yönetim bütçe açığı hedefinin, para politikası hedeflerini destekleyeceğini değerlendirilmektedir. Ayrıca güçlü bir politika koordinasyonu çerçevesinde yıl içerisinde kredi politikalarının da para politikası hedefleriyle uyumlu bir gelişim sergileyeceğini öngörülmektedir.

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ



Şirketimiz mevcut durumda ilk projesi olan Kızılıbük Thermal Wellness Resort'un geliştirmesini tamamlamak, devre mülk satışlarında ve kiralanabilir alanlarda planlanan hedefleri gerçekleştirerek projeyi tasarlanan takvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmayı hedeflemektedir. Ayrıca projeyi başarılı ve sürdürülebilir kılmak için işletme ve yönetimi için bir iştirakini veya konusunda uzman bir profesyonel işletme ve yönetim şirketini görevlendirecektir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2021 tarihli Solo Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot	30 Haziran 2021	30 Mart 2021
Dönen varlıklar		106.246.858	66.142.263
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	96.626.971	9.501.831
Diğer Alacaklar		-	56.597.224
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	56.597.224
Peşin Ödenmiş Giderler	3	5.740.365	43.208
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		5.740.365	43.208
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		27.896	-
Diğer Dönen Varlıklar		3.851.626	-
Duran Varlıklar		2.342.827.406	2.099.107.535
Stoklar (UV)	3	34.991.022	25.799.282
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	2.306.660.982	2.073.308.253
Maddi Duran Varlıklar	4	1.174.860	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		-	-
Peşin ödenmiş giderler (UV)	3	542	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.449.074.264	2.165.249.798

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2021	30 Mart 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.727.667	76.822.514
Ticari Borçlar		9.692.487	76.822.514
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		8.521.564	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		1.170.923	76.822.514
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		235.315	-
Diğer Borçlar		182.345	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		182.345	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		617.520	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		127.246.184	-
Diğer borçlar		855.429	-
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		855.429	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
Ertelenmiş Gelirler (UV)		126.390.755	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)	3	126.390.755	-
ÖZKAYNAKLAR		2.311.100.413	2.088.427.284
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.311.100.413	2.088.427.284
Ödenmiş Sermaye		240.000.000	240.000.000
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		1.857.496.784	-
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(9.069.500)	1.857.496.784
Net Dönem Karı / (Zararı)		222.673.129	(9.069.500)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.449.074.264	2.165.249.798

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2021 – 30 Haziran 2021 dönemi Solo Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referan sı	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Mart-30 Haziran 2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Nisan -30 Haziran 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		-	
Satışların Maliyeti (-)		5.299	5.299
BRÜT KAR / (ZARAR)		5.299	5.299
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(3.584.806)	(3.563.513)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.570.065)	(1.570.065)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		226.221.140	226.221.140
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.636.303	1.636.303
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(566.596)	(566.596)
ESAS FAALİYET KARİ / (ZARARI)		222.141.275	222.162.568
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARİ / (ZARARI)		222.141.275	222.162.568
Finansal Gelirler		531.854	531.854
Finansal Giderler (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ / (ZARARI)		222.673.129	222.694.422
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / (ZARARI)		222.673.129	222.694.422
DÖNEM KARİ / (ZARARI)		222.673.129	222.694.422
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,9278047	0,9278934
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		222.673.129	222.694.422

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	96.626.971
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.341.652.004
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-
	Diğer Varlıklar		10.795.289
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.449.074.264
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.311.100.413
	Diğer Kaynaklar		137.973.851
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.449.074.264

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-
A2	Vadeli / Vadesiz / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	96.626.971

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	95,61%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	3,95%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+I)/D	Azami % 500	0,00%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	3,95%

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz 12 Ağustos 2021 tarihinde Borsa İstanbul’da 15,80-TL fiyatıyla işlem görmeye başlamıştır.