



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022 – 31.03.2022 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.....	14
2.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	14
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER	15
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	20
4.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	20
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	21
5.1	BİLANÇO TABLOSU	21
5.2	GELİR TABLOSU	23
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	24
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	25

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 kiralamayı 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 işlemini 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	82,30%
	B	196.500.000	
Avni Çelik	B	7.334.160	3,06%
Diğer	B	35.165.840	14,64%
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
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Dursun Yaşar Çamuralı	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 Mütavelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutlar Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

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 itibarıyla Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyesi ve Şubat 2021 yılı itibarıyla de Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

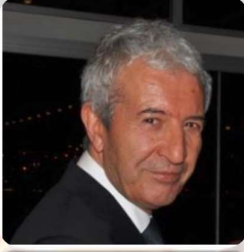
Dursun Yaşar Çamuralı, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamuralı Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamuralı, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir. 2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevini ifa etmektedir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra Sinpaş Grup Şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş., Servet GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamuralı Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

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

Kızılıbük 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 Tebliği 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 İlişkileri 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 İlişkileri 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 yanı sıra 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 sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu 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 İncoöz' 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 Kızılıbük 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. Gerekliğinde 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 Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1002867> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1002868> bağlantılarından ulaşılabilir.

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.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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 değerleme 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	07.01.2022	5.865.000.000

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 uyumlu bir araya getirilmiş, tekne konseptinden esinlenerek tasarlanmış, lüks mobilya, ankastre, mutfak ve banyo gereçleriyle donatılmış, ihtiyaç duyulacak her şeyi içeren daireler içerdiği 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

Küresel PMI endeksleri ulaştıkları tepe noktasına kıyasla gerilerken gerek imalat gerekse hizmet sektörleri için 50 eşik seviyesinin üzerinde kaldı. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan toparlanma ve aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında yeni varyantlar ve jeopolitik riskler küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutuyor ve belirsizlikleri artırmaya devam ediyor. Varyantlara ilişkin risklerin canlı kalması bazı ülkelerde 2022 yılı büyüme görünümünü olumsuz etkiledi ve büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmesine neden oldu. Türkiye'nin ana ticaret ortaklarında büyüme öngörülerini 2021 yılı için Ekim Rapor dönemine göre daha çok yukarı yönlü güncellenirken, 2022 yılı büyüme öngörülerini bir miktar aşağı yönlü güncellendi. Bununla birlikte, aşılama oranlarında geline düzey ve salgın koşullarında faaliyetin sürdürülmesine ilişkin deneyim sayesinde küresel iktisadi faaliyet üzerindeki risklerin sınırlı olduğu değerlendirilmektedir. Bu gelişmeler ışığında, Türkiye'nin dış talep görünümü olumlu seyrini korumaktadır.

Emtia fiyatları genel itibarıyla yüksek seyrini sürdürüyor. Omikron varyantının ortaya çıkması ile küresel emtia talebi belirsizliğinin artması, ham petrol fiyatlarının Aralık ayında gerilemesine neden olsa da fiyatlar Ocak ayında tekrar artış gösterdi. Enerji fiyatları geçtiğimiz döneme göre gerilerken bu gelişmede doğal gaz fiyatlarındaki düşüş etkili oldu. Bununla birlikte doğal gaz fiyatları 2020 düzeylerine göre oldukça yüksek seyretmektedir. Diğer taraftan enerji dışı emtia fiyatları bir önceki döneme göre artışını sürdürmektedir.

Küresel talepteki toparlanma, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, tedarik teslim sürelerindeki uzama, küresel navlun maliyetlerinin tarihsel olarak yüksek seviyeleri ve arz-talep uyumsuzlukları gibi unsurların etkisiyle küresel enflasyonda dikkat çeken artışlar gözlenmektedir. Dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek enflasyonun hız kazandığını, özellikle gelişmiş ülkeler için 2008 düzeyini de aşmasıyla enflasyonun tarihi yüksek seviyelere ulaştığını görmekteyiz.

Küresel enflasyondaki yükselişin enflasyon beklentileri ve uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkileri merkez bankaları tarafından yakından takip edilmektedir. Bu çerçevede, merkez bankaları iletişimlerinde enflasyon eğiliminin öngörülenden daha kalıcı olduğunu belirtmektedirler. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke Merkez Bankaları arasındaki söylem ayrışmasının ise arttığına şahit olmaktayız. Varlık alımları azalarak devam ederken, mevcut durumda destekleyici görünüm korunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da gerek güncel enflasyon gerçekleştirmeleri gerekse enflasyon beklentileri hedefin üzerinde seyretmektedir.

Gelişmekte olan ülkelere son dönemde portföy girişleri olduğunu gözlemlenmektedir. Kasım ayında başlayan giriş eğilimine karşın gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları halen salgın öncesi seviyelere ulaşamadı. Geçtiğimiz dönemlerden farklı olarak Çin dışındaki hisse senedi piyasalarına da girişler olmuştur. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Salgının seyrine ve gelişmiş ülke merkez bankaları para politikalarına ilişkin bekleyişlerin bundan sonraki dönemde de küresel risk iştahı ve portföy hareketleri üzerinde etkili olmaya devam edeceği düşünülmektedir.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde milli gelir çeyreklik bazda yüzde 2,7, yıllık bazda ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. İktisadi faaliyet, söz konusu dönemde aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanmanın belirginleşmesiyle kuvvetli seyrini sürdürmüştür. Turizmdeki bu durum ve güçlü ihracat performansı sayesinde net ihracatın yıllık büyümeye katkısı %6,8 puan ile oldukça yüksek gerçekleşmiştir. Türkiye üçüncü çeyrekte OECD ülkeleri arasında net ihracatın yıllık büyümeye en fazla katkı yaptığı ülkeler arasında yer almıştır.

Kapasite kullanım seviyeleri ve diğer öncü göstergeler, iktisadi faaliyetin hem dış hem de iç talebin desteğiyle yılın son çeyreğinde güçlü seyrettiğini göstermektedir. Sanayi üretimi, dördüncü çeyrekte de yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Özellikle yurt dışı ciro endekslerinin yüksek seviyelerini, yurt dışı talebin sanayi üretimini dördüncü çeyrekte de desteklemeye devam ettiği yönünde değerlendirilmektedir.

Aşılamanın hızlanması, küresel ekonomideki toparlanma sürecini desteklemektedir. Türkiye'de ve tüm dünyada aşılama oranlarının artmasıyla birlikte salgın tedbirlerinin kademeli olarak kaldırılması, dış talebin iktisadi faaliyete katkısını artıran bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan, virüsün yeni varyantlarının ortaya çıkmasına bağlı olarak vaka sayılarında artış gözlenirse de aşılamanın yardımıyla izolasyon tedbirleri küresel ölçekte daha gevşek tutulmaktadır.

Aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler ile turizm ve bağlantılı sektörlerin gücünü korumasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımaktadır. Perakende satış hacmi ve hizmet ciro endeksleri özellikle turizm bağlantılı kalemlerin desteğiyle artışını sürdürmektedir. Aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi, turizm faaliyetindeki ve ilgili hizmet kalemlerindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesinde önemli rol oynamaktadır. Nitekim, kartla yapılan harcamalara ilişkin verilere göre, salgından daha çok etkilenen hizmet sektörlerinde artış oranlarının daha yüksek olduğunu görülmektedir.

Anket verileri, yılın son çeyreğinde de firmaların gelecek için yatırım harcamalarını artırmayı planladığına işaret etmektedir. Tedarik sorunlarının üretim üzerinde sınırlayıcı olduğu taşıt sektörü dışlandığında Kasım ayı itibarıyla dış ticaret ve üretim endeksleri yılın son çeyreğinde sabit sermaye malları talebinin güçlü seyrettiğini teyit etmektedir.

Bu dönemde, imalat sanayi kapasite kullanım oranının salgın öncesi seviyesinin de üzerine çıktığını görmekteyiz. Söz konusu ilave kapasite ihtiyacının önümüzdeki dönemde de yatırım talebini destekleyebilecek bir unsur olduğu değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, özellikle uzun vadeli Türk lirası cinsinden finansman imkanlarının yatırım talebinin karşılanması açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Yüksek frekanslı veriler, istihdam görünümündeki iyileşmenin ve işgücü piyasasındaki olumlu seyrin iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu olarak sürdüğüne işaret etmektedir. İstihdam, turizmdeki olumlu seyrin etkisiyle hizmetler sektörünün öncülüğünde artış eğilimini korurken, işgücüne katılım oranında sınırlı bir yükseliş olduğu görülmüştür.

Dördüncü çeyrekte sanayi istihdamı güçlü seyreden ihracatın desteğiyle, hizmet istihdamı ise turizmdeki olumlu seyrile birlikte artış kaydetmiştir. Anketler imalat sanayinde istihdam beklentilerinin yüksek seviyelerde seyrettiğini göstermektedir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde istihdam artışının devam edeceği öngörülmektedir.

İhracat, 2020 yılının ikinci yarısından itibaren yakaladığı artış trendini 2021 yılının son çeyreğinde sürdürmüştür. Öte yandan bu dönemde, reel kurda gözlenen düşüşe rağmen enerji fiyatlarındaki artışın da etkisiyle ithalat yükselmiştir.

Fiyat etkileri dışlandığında, küresel talepteki toparlanma ve reel kurun seviyesine bağlı olarak ihracat miktarı artış eğilimini korumuştur. İthalat miktarı ise yatay seyretti ve reel dengelenme sürecine devam etmiştir.

Aşılamanın yaygınlaşmasını takiben seyahat kısıtlamalarının büyük oranda sonlandırılması veya gevşetilmesiyle başlayan turist sayısındaki artış yılın son çeyreğinde de sürmüştür ve hizmet gelirleri salgın öncesi seviyelerine ulaşmıştır. Uzun dönemli eğilimi gösteren 12 aylık birikimli cari dengedeki iyileşme Kasım ayında devam etmekle birlikte bir miktar ivme kaybetmiştir. Altın ve enerji hariç bakıldığında yıllık cari dengedeki iyileşmenin sürmekte olduğu görülmektedir.

Cari işlemler dengesindeki iyileşmenin güçlenerek devam etmesinin, önümüzdeki dönemde dış finansman ihtiyacını azaltarak ülke risk primini olumlu etkilemesi beklenmektedir. Bu çerçevede, cari işlemler dengesinin 2022 yılında fazla vereceği öngörülmektedir.

Finansal koşullara bakıldığında, yıllık kredi büyümesi yüzde 13,8 seviyesine gerilerken ılımlı bir seyir izlemiştir. Dördüncü çeyrekte kredi büyüme hızı faizlerdeki düşüşün verdiği destekle tarihsel ortalamalara yaklaşmıştır. Bu çeyrekte firmalara verilen kredilerdeki artış kredi büyümesinin en önemli belirleyicisi olmuştur. 2021 yıl sonu itibarıyla kur etkisinden arındırılmış ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme hızları sırasıyla yüzde 10,9 ve yüzde 20,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Firma ve konut kredileri ivmelenirken ihtiyaç kredisi büyümesi yatay seyreteyme devam etmiştir.

Kapasiteyi artırıcı ve arz kısıtlarını giderici yatırımlar için ticari kredilerdeki gelişmelerin önemsendiği görülmektedir. Bireysel kredilerin ise görece daha ılımlı bir büyüme sergilemesinin, enflasyon görünümü ve dış denge üzerindeki riskleri sınırlamak için önemli olduğu vurgulanmaktadır.

Enflasyon Görünümü

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş ve yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden birisi olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Bu bağlamda enflasyondaki yükselişte temel mal, gıda ve enerji grupları öne çıkmıştır.

Merkez Bankası bünyesinde takip edilen çıktı açığı göstergeleri yılın son çeyreğinde potansiyelin üzerinde bir ekonomik aktiviteye işaret etmeye devam etmektedir. Salgına bağlı risklerin azalmasıyla ertelenen harcamalar üçüncü çeyrekte hızlı bir şekilde gerçekleştirilmiştir ve iç talep ivmelenmiştir. Takip eden üç aylık dönemde, bir miktar gerilemekle birlikte iç talebin olumlu seyrini koruduğu görülmektedir. Bu dönemde dış talep

gerek mal gerekse de hizmet sektörü kaynaklı olarak olumlu seyrini korumaktadır. Büyümenin daha dengeli bir kompozisyonda gerçekleştiğini değerlendirilmektedir.

Son çeyrekte döviz piyasasında yaşanan sağlıksız fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlama davranışları enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicisi olmuştur. Bu bağlamda, temel mal ve enerji grupları öne çıkarken, gıda ve hizmet grupları içinde kur duyarlılığı yüksek olan kalemler olumsuz ayrılmaktadır.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki yüksek seyir tüm dünyada olduğu gibi üretici ve tüketici fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. Tarımsal ürün fiyatları üçüncü çeyrekte ılımlı bir seyir izledikten sonra yeniden yükselmiştir. Uluslararası enerji ve endüstriyel metal fiyatları Ekim ayından sonra bir miktar gerilese de yılın son çeyreğini artışla tamamlamıştır.

Kur gelişmelerinin ve artış eğilimini koruyan ithalat fiyatlarının yanı sıra tedarik zincirlerinde yeniden belirginleşen aksamalar da üretici fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Türkiye PMI verileri kapsamında yayımlanan tedarikçi teslim sürelerine bakıldığında, süregelen iyileşme eğiliminin yılın son aylarında tersine döndüğünü ve teslim sürelerinin yeniden uzadığı görülmektedir. Navlun fiyatları, bir miktar geri çekilse de yüksek seviyelerdeki seyrini koruyarak arz yönlü sorunların sürdüğünü teyit etmektedir.

Orta Vadeli Tahminler

Para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizler değerlendirilmiş ve politika faizinde Eylül-Aralık döneminde toplamda 500 baz puan indirim yapılmıştır. Aralık ayında belirtildiği gibi arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği alanın kullanımı tamamlanmıştır. Ocak ayına gelindiğinde bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının yüzde 14 düzeyinde sabit tutulmasına karar vermiştir. Alınmış olan kararların birikimli etkilerini yakından takip edilmekte ve bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla TCMB'nin tüm politika araçlarında Türk lirasını öncelikleyen geniş kapsamlı bir politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütülmektedir.

Orta vadeli tahminler üretilirken, başlangıç noktası olarak şimdiye kadar özetlenen iktisadi görünüm esas alınmıştır. İthalat fiyatları, gıda fiyatları, küresel büyüme ve maliye politikası gibi dışsal unsurlar için varsayımları gözden geçirilmiş ve güncellenmiştir.

Uluslararası emtia fiyatları geçtiğimiz rapor dönemine göre yüksek seviyelerini korumakla beraber, omikron varyantı kaynaklı belirsizliklerle oynak bir seyir izlemiştir. Ham petrol fiyatları, Aralık ayında salgın hastalığa yönelik endişelerle düşüş gösterirken, Ocak ayında omikron varyantının küresel enerji talebi üzerindeki etkilerinin sınırlı kalacağı beklentisiyle tekrar yükselmiştir. Bir önceki rapor döneminde görülen artışların ardından gerileyen doğal gaz fiyatları hâlen yüksek seviyelerini korumaktadır. Vadeli fiyat eğrileri, ham petrol fiyatlarının önümüzdeki dönemde Ekim Enflasyon Raporu varsayımlarının sınırlı bir miktar üzerinde kalacağına işaret etmektedir. Bu doğrultuda, ham petrol fiyatlarına ilişkin varsayımlara göre 2022 yılında ortalama 80,4 ABD dolarına, 2023 yılında ise ortalama 74,3 ABD doları olarak güncellenmiştir. Enerji dışı emtia fiyatları arz-talep uyumsuzluğu, taşımacılık maliyetlerindeki artışlar ve tarımsal kuraklığa bağlı olarak yükselişine devam etmiştir. İthalat fiyatlarının genel seviyesine ilişkin varsayımlar da yukarı yönlü güncellenmiştir.

Gıda fiyatlarını, başta döviz kuru gelişmeleri olmak üzere uluslararası gıda fiyatlarında süregelen artışların birikimli etkilerini ve tarımsal kuraklık gelişmeleri dikkate alınarak 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel iktisadi faaliyet üzerinde omikron varyantı kaynaklı belirsizliklerin artmasına bağlı olarak dış talebe ilişkin varsayımları geçtiğimiz Rapor dönemine göre sınırlı bir miktar aşağı revize edilmiştir. Ayrıca, küresel enflasyondaki artışa bağlı olarak 2022 yılında finansal koşulların bir önceki Rapor döneminde öngörülenden daha sıkı olacağı varsayılmaktadır.

Orta vadeli tahminler üretilirken, makroekonomik politikaların orta vadeli bir perspektifle enflasyonu düşürmeye odaklı, koordineli bir şekilde belirlendiği bir görünüm esas alınmıştır.

Temel varsayımlar ve kısa vadeli öngörüler çerçevesinde, para politikası duruşunun sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda belirleneceği bir görünüm altında, baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağı öngörülmektedir. Enflasyon yükseldikçe enflasyon beklentilerindeki dağılım açılmakta, dolayısıyla enflasyonun tahmin edilebileceği aralık genişlemektedir. Bu durum tahmin patikasına yansıtılmıştır. Bu çerçevede, enflasyon tahmin aralığı orta noktaları 2022 yılı sonunda yüzde 23,2, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2 ve 2024 yıl sonunda ise yüzde 5,0 seviyelerine tekabül etmektedir. Böylece, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 11,4 puanlık güncellemeyle yüzde 11,8’den yüzde 23,2’ye yükseltmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre Türk lirası cinsinden ithalat fiyatlarına bağlı güncelleme enflasyon tahmini 4,2 puan artırılırken; gıda fiyatları varsayımındaki artıştan 2,5 puan katkı gelmiştir. Diğer yandan, yönetilen/yönlendirilen fiyatlar, büyük ölçüde alkol-tütün fiyatları ile elektrik ve doğal gaz fiyatlarındaki artış kaynaklı olarak yıl sonu enflasyon tahminini 3 puan yukarı çekmiştir. Ayrıca, birim iş gücü maliyetleri 2022 yılı için belirlenen asgari ücret artışına bağlı olarak 2,0 puanlık yükseltici etki yaparken, çıktı açığındaki güncelleme ise tahminleri 0,3 puan aşağı çekmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahminini de yüzde 7’den yüzde 8,2’ye yükseltmiştir. Başlangıç koşullarındaki güncellemenin enflasyonun ana eğilimine etkileri, 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 0,8 puan artırmıştır. Diğer yandan, gıda enflasyonu varsayımındaki güncelleme, tahmini 0,1 puan artırmıştır. Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları tahmine 0,5 puan yükseltici yönde katkıda bulunurken, çıktı açığındaki güncellemeler 0,2 puan düşürücü yönde etkilemiştir.

Enflasyonda yakın dönemde gözlenen yükselişte; bir süredir küresel emtia fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar ve talep gelişmeleri etkili olmuştur. Son aylarda ise bunlara ek olarak, döviz piyasasında yaşanan sağlıksız fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlama davranışları önemli rol oynamıştır. Fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, sağlıksız fiyat oluşumlarının zemini ortadan kaldırılmıştır. Fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımların sonuçlarına ek olarak, arz-talep uyumsuzlukları ve tedarik süreçlerindeki aksaklıkların kademeli olarak azalması ile önümüzdeki aylarda dezenflasyon sürecinin başlaması öngörülmektedir.

Kapasite kullanım seviyeleri ve diğer öncü göstergeler yurt içinde iktisadi faaliyetin, dış talebin de olumlu etkisiyle güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Enflasyonu artıran arz-talep uyumsuzlukları ve kapasite kısıtlarının ortadan kaldırılmasını ve cari işlemler dengesindeki eğilimin güçlenmesi önemsenmektedir. Bu bağlamda, ticari ve bireysel krediler yakından takip edilmektedir. Ekonomiye sağlanan kaynakların, etkin bir biçimde, amacına uygun faaliyetlere yönlendirilmiş olmalarını sürdürülebilir fiyat istikrarı için gerekli görülmektedir.

Alınmış olan kararların birikimli etkilerini yeni yılın ilk çeyreğiyle birlikte yakından takip edilmektedir. Bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla TCMB’nin tüm politika araçlarında Türk lirasını öncelikleyen geniş kapsamlı bir politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütülmektedir.

Bu kapsamda “Liralaşma Stratejisi” TCMB’nin politika gözden geçirme sürecinin asli unsurlarından biridir. Raporda bulunan kutu çalışmamızda yer verdiğimiz üzere “Liralaşma Stratejisi” yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları vasıtasıyla, Türk lirasının sistemdeki kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.

Bu strateji kapsamında TCMB, bir dizi uygulamayı yakın zamanda hayata geçirmiştir. Bilindiği gibi 2021 yılı Aralık ayında yabancı para ve altın mevduatların TL’ye dönüşümü desteklenerek, TL mevduat tercihinin güçlenmesi yönünde bir adım atılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın tamamlayıcı ürünüyle birlikte döviz kurlarında oluşan sağlıksız fiyat oluşumlarının önü alınmıştır.

Para politikası aktarım mekanizması etkinliği açısından, fonlama miktarı, kullanılan araçlar, dağılım, vade ve teminat yapısı gibi likidite yönetiminin unsurları önem arz etmektedir. Bu çerçevede, mevcut Türk Lirası likidite yönetiminin temel bileşenleri olan APİ ve swap işlemlerinin büyüklüğü, toplam fonlamadaki payları, imkân

bazında dağılımı ve teminatlandırma yapısı “Liralaşma” stratejisi kapsamında gözden geçirilmektedir. Reel sektöre finansal sistem tarafından sağlanan kredilerin belirlenmiş amaçlarına uygun kullanımı, söz konusu buluşmanın finansal istikrarı güçlendirmesi dolayısıyla Türk lirasının temellerinin sağlamlaştırılması açısından elzemdir.

Bu kapsamda, TCMB ihracatı ve yatırımları reeskont ve Yatırım Taahhütlü Avans Kredileri (YTAK) yoluyla desteklemektedir. Bir yandan hedefli kredilerle ihracat ve cari dengeyi, yatırımları ve istihdamı destekleyerek; diğer yandan kredi büyümesini dengeli bir bileşimle istikrarlı kılabilecek adımları atarak fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde tesis edilmesine katkı sunmaktadır.

TCMB’nin politika gözden geçirme sürecinde liralaşma stratejisi çerçevesinde, yakın, orta ve uzun vadede devreye alınacak tüm uygulamaların odağı, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla finansal sistemin liralaşmasını sağlamak olacaktır.

Ekonomik veriler TCMB 1. Dönem enflasyon raporu baz alınarak rapora dahil edilmiştir.

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 31 Mart 2022 tarihli Solo Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		879.995.632	463.386.507
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	664.927.309	338.350.082
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		14.129	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		14.129	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	3	168.739.976	97.125.575
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		130.113.908	97.125.575
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		38.626.068	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		447.635	125.651
Diğer Dönen Varlıklar		45.866.583	27.785.199
Duran Varlıklar		2.354.099.274	2.235.900.978
Diğer Alacaklar		43.000	43.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		43.000	43.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	200.640.190	137.738.240
Kullanım Hakkı Varlıkları	4	2.615.505	2.942.443
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	2.148.771.067	2.093.400.000
Maddi Duran Varlıklar		1.958.407	1.729.496
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.966	47.799
Peşin ödenmiş giderler	3	23.139	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		3.234.094.906	2.699.287.485

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		397.856.956	50.388.974
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		332.583.176	1.220.471
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	320.701.371	1.220.471
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	11.881.805	-
Ticari Borçlar		59.449.724	44.318.205
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		42.928.424	32.867.320
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		16.521.300	11.450.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		444.890	359.290
Ertelenmiş Gelirler	3	27.270	36.360
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.351.896	4.454.648
Uzun Vadeli Yükümlülükler		626.199.562	455.850.022
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.666.180	2.006.502
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.665.763	2.006.502
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	417	-
Diğer borçlar		4.694.843	3.100.202
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		4.694.843	3.100.202
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		17.231	14.144
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		17.231	14.144
Ertelenmiş Gelirler	3	619.821.308	450.729.174
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		54.540	54.540
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	619.766.768	450.674.634
ÖZKAYNAKLAR		2.210.038.388	2.193.048.489
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.210.038.388	2.193.048.489
Ödenmiş Sermaye		240.000.000	240.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(41.149)	(43.721)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(41.149)	(43.721)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		1.857.496.784	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		95.595.426	(9.069.500)
Net Dönem Karı / (Zararı)		16.987.327	104.664.926
TOPLAM KAYNAKLAR		3.234.094.906	2.699.287.485

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 dönemi Solo Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 30 Mart -31 Mart 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(9.336.799)	(21.293)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.736.143)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15.589.006	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(113.085)	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	3.402.979	(21.293)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	3.402.979	(21.293)
Finansal Gelirler	19.650.480	-
Finansal Giderler (-)	(6.066.132)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	16.987.327	(21.293)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	16.987.327	(21.293)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	16.987.327	(21.293)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,0000887)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	2.572	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	2.572	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	2.572	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	16.989.899	(21.293)

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	664.927.309	338.350.082
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.349.411.257	2.231.138.240
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
D	Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	219.756.340	129.799.163
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.234.094.906	2.699.287.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	334.249.356	3.226.973
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	2.210.038.388	2.193.048.489
D	Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	689.807.162	503.012.023
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.234.094.906	2.699.287.485

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 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	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	664.927.309	338.350.082

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	72,65%	82,66%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	20,56%	12,53%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	15,12%	0,15%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami % 10	20,56%	12,53%

31 Mart 2022 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

Şirketimizin halka arz tarihi itibariyle bugüne kadar oluşan hisse grafiği aşağıdaki gibi oluşmuştur.

