



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022 – 31.12.2022 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	5
1.5	GENEL KURUL	5
1.5.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI	7
1.6	KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI	8
1.6.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI	8
1.6.2	DENETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI	11
1.6.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI	12
1.7	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	13
1.8	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	14
1.9	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI	14
1.10	BAĞIŞ POLİTİKASI	155
1.11	YATIRIM STRATEJİSİ	15
2.	PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	15
2.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	166
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER	177
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	23
4.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	23
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	24
5.1	BİLANÇO TABLOSU	25
5.2	GELİR TABLOSU	26
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	27
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	28

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 Kızılbük GYO'nun halka arzına ilişkin onay 14 Temmuz 2021 tarihli 2021/36 sayılı Kurul bülteninde ilan edilmiştir. Kızılbük 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 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, güncel sermayesi 300.000.000 TL' dir.

Şirketimiz halka arz edildiği Ağustos 2021 dönemindeki 240.000.000 TL olan sermayesini %25 bedelsiz sermaye artırımına giderek, sermayesini 300.000.000 TL' ye çıkarmıştır.

Şirketimizin faaliyet raporunun yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	1.250.000	75 %
	B	223.750.000	
Diğer	B	75.000.000	25 %
TOPLAM		300.000.000	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

Kızılbük 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
Mehmet Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	30.03.2024
Bahattin Işık	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.

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 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Mehmet Yavaş, Yönetim Kurulu Üyesi



1968 yılında Eskişehir de doğan Mehmet Yavaş Anadolu Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi İnşaat bölümün den mezun olmuştur. İş hayatına 1990 yılında Alsım-Alarko San. Ve San.Tic.A.Ş de İnşaat Mühendisi olarak başlamıştır. 1996 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Şantiye mühendisi olarak göreve başlayan Mehmet Yavaş sırasıyla Kısım Şefi, Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü, Üretim Genel Müdür Yardımcılığı ve son olarak da Üretim Grup Başkanı olarak çalışmasına devam etmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. 2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Üretim Grup Başkanlığı ile birlikte Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de ifa etmiştir. Sinpaş GYO A.Ş de ki yönetim kurulu üyeliğini sonlandırdıktan sonra da Sinpaş Grup Şirketlerinden Kızılıbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

Prof. Dr. Mehmet Bulut, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Bulut 1970 yılında Çanakkale’de doğdu. İlk ve orta eğitimini Çanakkale’de, Yüksek öğrenimini İzmir’de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat alanında tamamladı. 1994-1996 yılları arasında Ankara ve İstanbul’da iki farklı Üniversitede ayrı ayrı doktora derslerini bitirip “yeterlilik” sınavlarını da başarıyla tamamladıktan sonra çalışmayı planladığı konudan dolayı Hollanda’da doktora yapmaya karar verdi. Ekonomi Tarihi alanında 1998 yılında Posthumus Enstitüsü’nden ikinci yüksek lisans ve 2000 yılında da Utrecht Üniversitesi’nden doktora derecelerini aldı. 2001 yılında Yardımcı Doçent, 2003’te Doçent ve 2008 yılında Profesör oldu. Araştırma Görevlisi olarak 1993 yılında Kırıkkale Üniversitesi’nde başladığı çalışma hayatına Başkent Üniversitesi’nde devam etti. İlgili Üniversitede, Öğretim üyesi, İktisat Bölüm Başkanlığı, Fakülte Kurulu ve Fakülte Yönetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu. 2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu Dekanı ve Rektör Yardımcısı ve 2013 yılında da İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Rektörü oldu. 2012 yılında TÜBA Assosiye Üyeliğine seçildi ve Yükseköğretim Kurulu Üyeliği’ne atandı. Ereğli Demir Çelik Fabrikaları A.Ş. (ERDEMİR), İskenderun Demir Çelik Fabrikaları A.Ş. (İSDEMİR), Sollac Ambalaj A.Ş., Erenko Mühendislik A.Ş. Erdemir Romanya A.Ş., Yarımca Porselen A.Ş gibi kamu ve özel kurumlarda Yönetim Kurulu Üyesi; TT NET A.Ş. ve AVEA A.Ş gibi şirketlerde Denetim Kurulu görevlerinde bulundu. Uzun dönem ekonomik kalkınma ve gelişme, ülkeler arası ekonomik farklılıkların nedenleri, ilişkiler ve performans karşılaştırmaları, uluslararası ekonomi politik, Osmanlı iktisat ve medeniyeti, Osmanlı-Avrupa-Atlantik Ekonomik İlişkileri, İktisat Tarihi, İktisadi Düşünce, Finans ve Kurumlarla ilgili alanlarda çalışmaktadır. İsveç/Dalarna, İngiltere/Cambridge ve Amerika Birleşik Devletleri/Harvard ve Princeton/IAS Üniversitelerinde akademik çalışmalar yaptı. Yurt içi ve yurt dışındaki yayınevlerinde kitapları yayınlandı. American Journal of Economics and Sociology (AJES-New York), Journal of Economic and Social History of Orient (JESHO-Leiden), Journal of European Economic History (JEEH-Roma) ve Middle Eastern Studies (MES-Londra) ve Journal for the Study of Religions and Ideologies (JSRI) gibi uluslararası SSCI indeksli akademik dergilerin de aralarında bulunduğu çok sayıda uluslararası yayın organında makaleleri yayınlandı. Uluslararası bir çok indeks ve Ulakbim tarafından taranan ADAM AKADEMİ Sosyal Bilimler Dergisi ile İslam Ekonomisi ve Finans Dergisi’nde Editörlük görevini yürütmektedir. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe, İngilizce bilen, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi İşletme ve Yönetim Bilimleri Fakültesi İktisat Bölümü Öğretim Üyesi olan Dr. Bulut evli ve üç çocuk babasıdır.

Bahattin Işık, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1969 yılında Alaca’da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Alaca’da tamamladıktan sonra, Marmara Üniversitesi İktisat Fakültesinden 1991 yılında mezun oldu ve 1992 yılında Denetçi Yardımcısı olarak Sayıştay’da göreve başladı. Başdenetçi olarak görev yaparken Kamu İhale Kurumunun kurulduğu 2002 yılında Grup Başkanı olarak görevlendirildi ve ikincil mevzuatın koordinasyonu görevini yürüttü. 2007 yılında TOBB’u temsilen Kamu İhale Kurulu Üyeliğine atandı ve II.Başkan olarak görev yaptı. 2012 yılında tekrar Sayıştayda göreve başladı ve Daireler Kurulu Raportörü olarak çalıştı. 2022 yılında Yeminli Mali Müşavirliğe başladıktan sonra 05.06.2022 tarihinde yapılan Genel Kurulda Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası Yönetim Kurulu Üyeliğine ve TÜRMOB Delegeliğine seçildi. Kamu İhale Mevzuatı adlı kitabı 2009 yılında, Hizmet Alım Mevzuatı adlı kitabı 2015 yılında yayımlandı. Alaca Eğitim Vakfının kurucusu ve Çorum Eğitim Kültür Vakfının Ankara Şubesi Başkanıdır.

1.4.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bahattin Işık	Mehmet Bulut
Kurumsal Yönetim Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Işık / Cevgun Ökmen
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Işık

1.5 GENEL KURUL

2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mayıs 2022 Pazartesi saat 14:00'de şirket merkezinde yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

23 MAYIS 2022 TARİH, SAAT 14:00'DE YAPILAN

2021 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KızılbüK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mayıs 2022 tarihinde, saat 14:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 20/05/2022 tarih ve 74802288 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Ali İbrahim Akgün gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 28.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.kizilbukgyo.com internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 06.05.2022 tarih ve 10572 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Mahmut Sefa Çelik ve Dursun Yaşar Çamuralı toplantıya katılmıştır. Ayrıca Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Burcu Kılıç toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 240.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 240.000.000 adet hisseden, 21 TL'lik sermayeye tekabül eden 21 adet hissenin asaleten, 204.175.429,75 TL'lik sermayeye tekabül eden 204.175.429,75 adet hissenin vekaleten 2.524.418 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.524.418 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 206.699.868,75 TL'lik sermayeye tekabül eden 206.699.868,75 adet hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek Kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına Sn. Murat Parmakçı' nın, Oy Toplama Memurluğuna Sn. Mehmet Köşek' in, Tutanak Yazmanlığına Sn. Cevgun Ökmen'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

- 2) 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Faaliyet raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 3) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 4) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 5) Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin proje ve projeye ilişkin yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2021 yılına ilişkin kar dağıtımını yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Fatih Kıvanç'ın, yöneticiliğini yaptığı Sinpaş Sanayi Grubundaki iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Fatih Kıvanç'ın yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Dursun Yaşar Çamurali' nin Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2021 yılında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Fatih Kıvanç, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 8) Yönetim Kurulu Başkanına net 70.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik'e net 5.000-TL, Yönetim Kurulu üyelerinden Mahmutsefa Çelik'e net 60.000-TL, Dursun Yaşar Çamurali'ye net 50.000-TL ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000-TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurul onayına sunuldu. Katılanların 2.524.418 adet ret oyuna karşılık 204.175.450,75 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) 2021 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2022 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2021 tarihli bireysel mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 2.524.418 adet ret oyuna karşılık 204.175.450,75 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.

12) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.

13) 2022 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.

14) Dilek ve öneriler dile getirildi.

Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 23 Mayıs 2022 Pazartesi

Toplantı Başkanı	Bakanlık Temsilcisi	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Murat Parmakçı	Ali İbrahim Akgün	Mehmet Köşek	Cevgun Ökmen

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 sıhrı 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.

Mehmet Bulut

Bahattin Işık

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 İncoöz' 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 önemini 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 sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlandıran 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 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. 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/1108374> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1108374> bağlantılarından ulaşılabilir.

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. 2022 yılı içerisinde olası yeni varlık alımlarına ilişkin alınacak değerlendirme hizmeti için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. seçilmiştir.

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Marmaris Otel ve Devremülk Projesi	Muğla	Lotus	06.01.2023	10.715.000.000

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 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

Küresel iktisadi faaliyette ikinci çeyrekte gerçekleşen yavaşlama eğilimi, öncü göstergelere göre yılın geri kalanında da devam etmektedir. Rusya-Ukrayna Savaşı'na bağlı olarak ortaya çıkan ve giderek artan jeopolitik riskler, pandemi nedeniyle bozulan küresel tedarik zincirlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu riskler, enerji, çeşitli ara malı ve emtia ürünlerinde arz kısıtlarına ve yüksek fiyat oynaklıklarına neden olmaktadır. Bu durum, enflasyonun küresel ölçekte yükselmesine ve talebin zayıflamasına yol açarken, aynı zamanda, enflasyon oranlarındaki artışın öngörülenden daha uzun süreceğine dair beklentileri de güçlendirmektedir. Dünya genelinde yüksek seyreden enflasyonun sonucu olarak finansal koşullardaki sıkılaşma eğilimi artmakta ve bu durum, iktisadi faaliyeti sınırlandıran bir diğer önemli etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Küresel iktisadi faaliyet üzerindeki bahsi geçen risklerin önümüzdeki dönemde de devam etmesi ve özellikle, gelecek yıl dünya ekonomisini daha çok etkilemesi beklenmektedir. Bu çerçevede, 2023 yılına ilişkin büyüme tahminleri, önceki dönemlere göre küresel ölçekte önemli ölçüde aşağı yönlü güncellenmiştir. Enerji kaynaklı kısıntılar nedeniyle üretim kapasitesi risk altında olan Avrupa ülkeleri için söz konusu tahmin güncellemeleri daha belirgindir. Bununla birlikte, küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak, emtia fiyatları ikinci çeyrekte itibaren gerilemeye başlamıştır. Emtia fiyatlarında son dönemde gerçekleşen aşağı yönlü eğilimin enflasyon dinamiklerini olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Diğer taraftan, emtia fiyatlarının halen geçmiş dönem ortalamalarının üzerinde olduğu ve savaşın etkilerinin sürmesiyle birlikte enerji fiyatlarının dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir. Öte yandan, ülkemizin oynadığı yapıcı rol, tahıl tedarikinde olduğu gibi enerji piyasasında da arz sorunlarının giderilmesine katkı sağlayacak ve fiyat gelişmelerinin seyrini olumlu yönde etkileyebilecektir.

Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya ek olarak, taşımacılık maliyetleri ve emtia fiyatlarında gözlenen daha ılımlı seyre rağmen, küresel enflasyon oranları artış eğilimini sürdürmektedir. 2022 yılına ilişkin enflasyon beklentileri, birçok gelişmiş ülke için önceki dönemlere göre yukarı yönlü güncellenmiştir. Küresel enflasyon oranlarındaki yüksek seyrin bir süre daha devam edeceği beklenmektedir.

Makroekonomik Görünüm

Yurt içi iktisadi faaliyet, yaşanan büyük arz şoklarına rağmen, sürdürülebilir bir yapıda ve kesintisiz bir şekilde devam etmektedir. Türkiye ekonomisinde son sekiz çeyrek boyunca gerçekleşen büyüme oranları, eğilim olarak diğer büyüme dönemlerinin üzerinde seyretmektedir.

Pandemi sonrasında hızla normalleşen ve imalat sanayinin öncülüğünde dış ticaret yapısında bir dönüşüm geçiren Türkiye ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde de güçlü performans sergilemiş ve yıllık bazda yüzde 7,6 oranında büyümüştür. Uluslararası kuruluşlar da Türkiye'ye ilişkin 2022 yılı büyüme tahminlerini önemli ölçüde yukarı yönlü güncellemektedir. Türkiye'nin yapısal dönüşüm sürecinin en önemli mihenk taşlarından olan ihracat ve makine-teçhizat yatırımlarının yıllık büyümeye olan katkısı artarak devam etmektedir. Bu gelişme, Türkiye Ekonomi Modelinin amaçlarıyla da uyumludur.

İkinci çeyrekte, yıllık bazda yüzde 7,6 oranında gerçekleşen büyümenin 2,7 puanı net ihracattan, 2,2 puanı ise makine-teçhizat yatırımlarından gelmiştir. Üretim tarafında ise hizmet ve sanayi sektörleri ikinci çeyrekte de büyümeye katkı vermeyi sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısına ilişkin göstergeler, ihracatın yüksek seviyelerini koruduğuna ve yatırım eğiliminin güçlü kalmayı sürdürdüğüne işaret etmektedir. Türkiye, uygulanan etkin politikalar sayesinde güçlü ve kapsayıcı bir büyüme gerçekleştirerek, G20 ülkelerinden gözle görülür bir biçimde olumlu yönde ayrılmıştır.

Refah kazanımları ve verimliliği daha iyi yansıtan satın alma gücü paritesine göre kişi başına düşen Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'ya bakıldığında ise Türkiye'nin pandemi sonrasında yüksek gelir grubu ülkelerden daha hızlı büyüdüğü ve üst orta gelirli ülkelerden de olumlu yönde ayrıştığı görülmektedir. Gerçekleşen ve beklenen büyüme oranları, bu sürecin 2022 yılında da devam edeceğini göstermektedir.

Hedefli kredi politikalarının odak alanlarından biri olan makine-teçhizat yatırımları, son dönemde güçlü bir yükseliş eğilimindedir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırımları, 2019 yılının son çeyreğinden bu yana kesintisiz olarak artmaktadır. Bu dönemde, makine-teçhizat yatırımlarının ortalama yıllık büyüme oranı yüzde 20 olarak gerçekleşmiştir. Bu yılın ikinci çeyreğinde ise makine-teçhizat yatırımları, geçen yılki yüksek baz etkisine rağmen yüzde 17,8 oranında büyümüştür. Büyümenin sürdürülebilirliğine ilişkin bir diğer gösterge olan net ihracat ile makine-teçhizat yatırımlarının milli gelir içerisindeki toplam payı yüzde 19,1'e yükselerek 2009 yılından bu yana en yüksek değerine ulaşmıştır. Temmuz başından bu yana öncü göstergeler, zayıflayan dış talebin etkisiyle yılın üçüncü çeyreğinde büyümede sınırlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Sanayi üretimi halen pandemi sonrası yüksek seviyelerini korumakla birlikte, özellikle en önemli ihracat pazarı olan Avrupa ekonomisinin önümüzdeki dönemde karşı karşıya olduğu risklerin etkileri sınırlı da olsa hissedilmeye başlanmıştır.

Geçmiş konuşma, rapor ve yayınlarda ayrıntılı olarak ifade edilen yapısal kazanımların temel sürükleyicisi olan sanayi sektörünün dış şoklara karşı dayanıklılığının artmasına ve göstermekte olduğu gelişim eğilimini sürdürmesine büyük önem verilmektedir.

İmalat sanayi kapasite kullanım oranı, dördüncü çeyrek itibarıyla tarihsel ortalamaları civarında seyretmektedir. İlave kapasite ihtiyacı, yatırım talebini destekleyici bir unsur olmayı sürdürmektedir. İmalat sanayi içerisinde, yüksek yatırım talebi olduğunu beyan eden alt sektörlerin kapasite kullanım oranlarının, imalat sanayi genelinin oldukça üzerinde olduğu görülmektedir.

Üretim yapısındaki yatırım ve ihracat odaklı güçlenmenin istihdam üzerindeki olumlu yansımaları devam etmektedir. İşgücüne katılım oranındaki artış sürerken, işsiz sayısındaki azalış eğilimi de daha belirgin hale gelmiş ve mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 9,6'ya gerileyerek 2014 yılı Mart ayından bu yana kaydedilen en düşük seviyeye ulaşmıştır.

Bu dönemde, istihdam edilen kişi sayısı tarihsel olarak en yüksek düzey olan 31,3 milyon kişiye ulaşmıştır. İşgücüne katılım ve istihdam göstergelerinin pandemi öncesi seviyelerin üzerine çıkmış olması, işgücü piyasalarının sağlıklı işleyişini göstermesi açısından önem arz etmektedir.

OECD ülkeleriyle karşılaştırıldığında, ülkemizde pandemi sürecinde işsizlik oranında gözlenen artışın daha sınırlı düzeyde kaldığı, pandemi sonrasında iyileşmenin ise daha hızlı ve güçlü gerçekleştiği görülmektedir.

2020 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hızla artan sanayi üretiminin yanı sıra yatırım harcamaları ve ihracatın da etkisi ile istihdam edilen kişi sayısı 2020 yılı birinci çeyreğinden bu yana toplamda 4,1 milyon kişi artmıştır. İstihdamdaki bu artış, benzeri ülkelere kıyasla oldukça yüksektir. Aynı dönemde, sanayi istihdamındaki artışa baktığımızda ise Türkiye'nin göreceli performansı daha da öne çıkmaktadır. Sanayi üretimindeki gelişimin doğrudan ve dolaylı etkileriyle güçlenen istihdamdaki yapısal kazanımların korunması önemli hale gelmektedir.

İçinde bulunduğumuz yapısal dönüşümün cari denge üzerindeki yansımalarını, bir önceki Raporda da ifade edildiği üzere döngüsel etkilerden arındırarak izlemeye devam edilmektedir.

Fiyat ve çevrimsel etkilerden arındırıldığında cari dengedeki iyileşme süreci ikinci çeyrekte de devam etmiştir. Bunun sonucunda, Türkiye ekonomisi üst üste üç çeyrek yapısal cari fazla vermiştir.

Cari fazla kapasitesindeki yapısal iyileşmeyi, katma değer içerisindeki payını 2010'daki yüzde 15 seviyesinden 2021'de yüzde 22'ye çıkaran imalat sanayisinin gösterdiği ihracat odaklı güçlü ilerleme desteklemiştir.

Enerji maliyetlerinin küresel çapta olağanüstü seviyede yükseldiği bu sürecin sonunda, enerji fiyatlarının normalleşme eğilimine girmesiyle birlikte, ülkemizin büyürken cari fazla verdiği bir dış dengeye kavuştuğu görülecektir.

Türkiye ekonomisinin büyüme yapısındaki ihracat ağırlıklı dönüşümün yansıması olarak, 2022 yılında, ihracatta üst üste rekor düzeyde artışlar yaşanmıştır. 2021 yılında 225 milyar doları seviyesine ulaşan ihracat, 2022 yılının Eylül ayı itibarıyla yıllık bazda 250 milyar dolarını aşmıştır.

Öte yandan, dış talep koşullarında son aylarda gözlenen kısmi yavaşlama ile beraber, üçüncü çeyrekte, mevsimsellikten arındırılmış ihracat yatay bir seyir izlemiştir. Aynı dönemde, ithalat ise enerji fiyatlarına bağlı olarak artış kaydetmiştir.

Önümüzdeki döneme ilişkin olarak, ihracat üzerindeki aşağı yönlü riskler bir önceki Rapor dönemine göre artmış olmakla birlikte, pandemi sonrasında ihracatımızda gerçekleşen güçlü artışta yapısal ve kalıcı unsurların ağır bastığı görülmektedir.

İhracat kapasitemizdeki güçlenme, ihracat miktarımızdaki gelişmeleri diğer ülkelerle karşılaştırdığımızda açık bir şekilde izlenmektedir. İhracat miktar endeksinde diğer ülkelerle 2018 yılında başlayan pozitif ayrışma, pandemi sonrasında daha belirgin hale gelmiştir.

Haziran 2018'den günümüze, ihracat miktarı yaklaşık yüzde 35,4 oranında artarken, gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerdeki ihracat miktarı artış oranları, sırasıyla, yüzde 15,8 ve yüzde 3,7 ile sınırlı kalmıştır. İhracat performansındaki olumlu ayrışmada, pandemi sonrasındaki süreçte ürün ve ülke çeşitlendirmesi yoluyla artan rekabetçi yapı etkili olmuştur.

Finansal sistemin ihracatçıları destekleyici rolünü artırmaya yönelik atılan etkin adımlar da bu güçlü performansta belirleyici rol oynamaktadır.

Ağustos ayı itibarıyla, yatırım ve ihracat kredilerinin toplam ticari krediler içerisindeki payı yüzde 28'i aşarak, son 20 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Dış dengenin önemli bir unsuru olmasının yanı sıra geniş bir istihdam ve gelir kaynağı da olan turizm sektörünün ilk sekiz aydaki performansı memnuniyet vericidir. Seyahat gelirlerinin 2021 yılına göre aylık bazda yüksek artış kaydettiği ve 2019 yılı rakamlarını aştığı görülmektedir. Eylül ayına ait öncü göstergeler, turizm gelirlerindeki güçlü seyrin devam ettiğine işaret etmektedir.

Tüketici fiyatları Eylül ayında yıllık bazda yüzde 83,5 oranında artmış ve Temmuz ayı Enflasyon Raporu'nda öngördüğümüz patikanın orta noktasına yakın gerçekleşmiştir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon göstergeleri ise nispeten daha olumlu bir görünüm sergilemektedir. B ve C endekslerinin aylık değişim oranlarında son aylarda bir miktar yavaşlama gerçekleşmiştir.

Enflasyonun dağılımına yönelik hesaplanan alternatif çekirdek enflasyon göstergeleri de B ve C endekslerinin aylık artışlarında gözlemlenen bu ılımlı yavaşlamayı teyit etmektedir. TÜFE yayılım endeksinde de üçüncü çeyrekte bir miktar gerileme gerçekleşmiştir.

Küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve arz yönlü kısıtların nispeten hafiflemesi, emtia piyasalarındaki baskıyı hafifletmiştir. Küresel emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü eğilime karşın, jeopolitik sorunlar nedeniyle doğal gaz fiyatları üçüncü çeyrekte belirgin bir şekilde yükselmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, yılın üçüncü çeyreğinde, ithalat birim değeri endeksinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,9 oranında sınırlı bir düşüş gerçekleşmiştir.

Uluslararası taşımacılık maliyetleri, küresel iktisadi görünüme bağlı olarak gerilemektedir. Diğer taraftan, jeopolitik gelişmeler, tedarik süresi ve koşullarında zaman zaman düzensizlikler oluşturabilmektedir. Yurt içi tedarik süresindeki olumsuz görünüm sürmekle birlikte, önceki Rapor dönemine kıyasla bir miktar azalmıştır.

Üretici fiyat artışları tarihsel ortalamaların üzerinde seyrederken, artış eğiliminin son üç aylık dönemde zayıfladığı gözlenmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, talep koşullarında önceki çeyreğe göre daha ılımlı bir seyre işaret etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında, yurt dışı talepte daha belirgin olmak üzere toplam talepte bir miktar yavaşlama gözlenirken, yatırım eğilimleri gücünü korumaktadır. Saha görüşmelerinden edindiğimiz bilgiler de iktisadi faaliyete dair benzer sinyaller vermektedir.

Çıktı açığı göstergeleri, bir önceki Rapor dönemindeki tahminlerle uyumlu olarak, makroihtiyati önlemlerin de verdiği destekle gerilemiştir.

Para Politikası

Politika faizi, hedefli krediler, makroihtiyati önlemler, teminat yapısının iyileştirilmesi ve rezerv kaynaklarının yönetilmesine ilişkin uygulamaların tek bir politika çerçevesinin tamamlayıcı parçaları olarak ele alınmaları gerektiği görülmektedir.

Küresel büyümeye yönelik karamsarlığın arttığı ve jeopolitik risklerin sürekli tırmandığı bir dönemden geçilmektedir. Böyle bir ortamda, yapısal olarak güçlenen cari fazla kapasitesinin en önemli unsuru olan sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artışın sürdürülmesi için finansal koşulların, özellikle finansman maliyeti kanalıyla destekleyici olması gerektiği görülmektedir.

Bu nedenle, Ağustos-Ekim döneminde politika faizini toplamda 350 baz puan indirilmiştir. Alınan kararların, 2023 yılı içerisinde ekonominin dayanıklılığını artırarak arzın, yatırımların ve ihracatın sürekliliğine önemli ölçüde katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

Hedefli kredi anlayışıyla, kredilerin büyüme hızı ve iktisadi faaliyetle uyumlu kullanımı açısından dengeli bir gelişim göstermesi önemli görülmektedir. Bir önceki Rapor döneminde de paylaşılan kredilerin gerek

maliyet gerekse kullanım şekillerine ilişkin sorunları teşhis edilmiş ve makroihtiyati politika araçlarını güçlendirerek devreye alınmıştır.

Para Politikası Kurulu karar metinlerinde de belirtildiği gibi hedefli kredi mekanizmalarını güçlendirmek ve parasal aktarım mekanizmasını daha etkin hale getirmek için kredilerin kullanım alanı ve yöntemleri ile finansman maliyetine yönelik önemli adımlar atılmıştır.

Uygulanan makroihtiyati tedbirlerin etkinliği sayesinde kredi kompozisyonunda hedefli kredi politikasıyla uyumlu değişiklikler gözlenmiştir. Kredi büyümesinde daha dengeli bir gelişim gözlenirken, kredi faizlerine yönelik devreye alınan makroihtiyati düzenlemeler sonrasında parasal aktarımın desteklendiğini ve TL ticari kredi faizlerinin 10 puan civarında gerilediği görülmektedir.

Buna ek olarak, kredilerin kompozisyonu hedefli kredi politikaları sayesinde gelişmeyi sürdürmektedir. Tüketici kredilerinin ticari kredilere olan oranı azalırken, yatırım ve ihracat kredilerinin ticari krediler içerisindeki ağırlığı önemli ölçüde artmıştır.

Hedefli kredi kullanımının en önemli sonuçlarından birini KOBİ'ler tarafından kullanılan kredilerdeki gelişmeler oluşturmaktadır. Ocak-Eylül döneminde, KOBİ'ler tarafından net olarak 558 milyar TL tutarında kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir. Bu miktar, 2021 yılının aynı döneminde KOBİ'ler tarafından kullanılan 54 milyar TL tutarındaki kredinin 10 katından fazladır.

Buna ek olarak, KOBİ'lerin 2022 yılı Eylül ayındaki net kredi kullanım miktarı, önceki yılın Ocak-Eylül döneminin 1,5 katı olarak gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, bu dönemde, KOBİ kredilerinin tutarı ve bankacılık sektörü kredileri içerisindeki payı tarihsel olarak en yüksek düzeye ulaşmıştır.

Teminat düzenlemeleri açısından da önemli adımlar atılmıştır. Bankaların, Merkez Bankası taraflı para takası işlemleri için uygulanan teminat blokajı ile Bankalararası Para Piyasası'nda gerçekleştirecekleri işlemler için gereken minimum DİBS bulundurma oranını kademeli olarak artırılmıştır. Bunlara ek olarak, bankaların endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu olan varlıklarının teminat iskonto oranını da aşamalı olarak yükseltilmiştir. Alınan bu kararların ardından, uzun vadeli sabit getirili ve Türk lirası cinsi menkul kıymet faizlerinin politika faizine yakınsadığını ve getiri eğrisinin bütün vadelerde aşağı kayarak parasal aktarımın korunduğu görülmektedir. DİBS getirileri, ilave menkul kıymet tesis uygulamasından bu yana toplamda 1600 baz puan, önceki Rapor döneminden bu yana ise 800 baz puana varan oranlarda düşmüştür.

Uygulanan makroihtiyati tedbirler ve liralasma stratejisi çerçevesinde bankacılık sektörünün pasif kompozisyonunda da Türk lirasının payının artması önemsenmektedir. Bu kapsamda, sektörün fonlama yapısında en önemli bileşen olan mevduattaki liralasma sürecini kur korumalı mevduat ürünü uygulamasıyla başlanmıştır.

Uygulama halen gerek bankacılık sektörünün Türk lirası mevduatlarını gerekse uluslararası rezervlerimizi desteklemeye devam ediyor. Bunun yanında, ihracat gelirlerinin bir kısmının Merkez Bankasına satılması gibi Türk lirasına talebin sürekliliğini güçlendiren ve rezerv yapımızın sağlamlığını destekleyen, çeşitlendirilmiş ve proaktif bir rezerv kaynak yönetimi uygulanmaktadır. Buna ek olarak, mevduatlarda liralasmayı teşvik eden makroihtiyati uygulamalar geliştirilerek sürdürülmektedir. Tüm bunların bir sonucu olarak, 2021 yılı sonundan itibaren TL mevduat payının istikrarlı bir şekilde artmakta olduğu görülmektedir.

Orta Vadeli Tahminler

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

Öncü göstergeler, küresel ekonominin resesyona girme riskinin arttığı yönünde güçlü sinyaller vermektedir. 2023 yılı için dış talebe ilişkin tahminlerin, enerji krizi ve finansal koşullara bağlı olarak artan riskler nedeniyle aşağı yönlü güncellenmiştir.

Son dönemde küresel talebe ilişkin beklentilerle birlikte gerileyen emtia fiyatlarına karşın, enerji fiyatlarının jeopolitik risklere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemesi sonucunda, petrol fiyatlarına dair varsayımlarımızı 2022 ve 2023 yılları için bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir.

Gıda fiyatlarının, yıl sonuna doğru düşüşe geçerek 2022 yılında yüzde 75, 2023 yılında ise yüzde 22 oranında artacağı öngörülmektedir.

Tahminler üretilirken, makroekonomik politikaların orta vadeli bir perspektifle, enflasyonu düşürmeye odaklı ve liralasma adımları kapsamında koordineli bir şekilde belirlendiği bir görünüm esas alınmıştır.

Enflasyon tahmin aralığı orta noktaları 2022 yılı sonunda yüzde 65,2; 2023 yıl sonunda yüzde 22,3 ve 2024 yıl sonunda ise yüzde 8,8 seviyelerine tekabül etmektedir.

Tahminler, para politikasının sürdürülebilir fiyat istikrarını sağlama hedefi doğrultusunda belirlendiği bir çerçevede, 2023 yılı ve sonrasında enflasyonun ana eğiliminin kademeli olarak gerileyeceğine işaret etmektedir.

Tahminlerde finansal koşulların sıkışmasıyla yavaşlayan küresel talep yoluyla ithalat fiyatlarında normalleşme eğilimlerinin süreceği baz alınmaktadır.

Söz konusu dışsal koşullar altında, alınan makroihtiyati tedbirlerin parasal gelişmeler üzerindeki dengeleyici etkileriyle birlikte, arz-talep dengesinin, cari dengenin, döviz piyasasında görülen istikrarlı seyrin enflasyon beklentilerine ve fiyatlama davranışlarına olumlu yansıtacağı öngörülmektedir.

Böylece, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 4,8 puanlık güncellemeyle yüzde 60,4'ten yüzde 65,2'ye; 2023 yıl sonu tahminini ise 3,1 puanlık bir güncelleme ile yüzde 19,2'den yüzde 22,3'e güncellenmiştir. Her iki yıl için başlangıç koşullarındaki güncelleme, tahminler üzerinde, sırasıyla, 0,9 ve 2,9 puan kadar etkili olmaktadır.

Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları ve gıda fiyatları varsayımlarındaki güncellemeler 2022 yılı enflasyon tahminlerini, sırasıyla, 2,2 ve 0,9 puan kadar yukarı çekti. 2023 yılı enflasyon tahminlerini Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları 1,1 puan yükseltirken, gıda fiyatları varsayımındaki güncellemeler ise 0,9 puan düşürmektedir.

Yönetilen yönlendirilen fiyatlardaki doğalgaz ve elektrik kaynaklı gerçekleşen ayarlamalar, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 0,6 puan artırmaktadır.

Öte yandan, 2022 yılında çıktı açığındaki güncellenmenin tahminlere etkisini 0,2 puan hesaplarken, 2023 yılında oldukça sınırlı olacağı öngörülmektedir.

2022 yılı içerisinde tüm politika araçları gözden geçirilerek ülke ekonomisinin ihtiyaç ve koşullarına en uygun para politikası çerçevesini kademeli olarak oluşturulmaktadır. Kalıcı fiyat istikrarını hedefleyen liralasma stratejisinin başarıya ulaşması için güçlü ve kararlı adımlar atılmaktadır.

Ekonomik veriler TCMB 4. 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.

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projemiz ile ilgili olarak Muğla 3. İdare Mahkemesi Muğla Valiliği' nin vermiş olduğu "ÇED Raporu Gerekli Değildir" kararını iptal etmiştir. Mahkeme tarafından verilen karar, Şirketimiz tarafından tebliğ alınmasının ardından 04.08.2022 tarihinde KAP' ta kamuoyu ile paylaşılmıştır. İlgili mahkeme kararı için Şirketimiz ve Muğla Valiliği tarafından 05.08.2022 tarihinde Danıştay' a temyiz başvurusu yapılmıştır.

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projemiz ile ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvuru dosyası, Bakanlık tarafından Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 8. maddesi doğrultusunda incelenmiş, yapılan başvurumuzun ÇED genel formatına uygun hazırlandığı bakanlık yetkililerince kabul edilmiş ve projeye ilişkin ÇED süreci başlatılmıştır.

Şirket tarafından Danıştay nezdinde takip edilen temyiz süreci ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' na yapılan ÇED Raporu başvurusu sonuçlanıncaya kadar herhangi bir söylenti veya yanlış yorumlamalara mahâl vermemek adına, "Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort" projesinin inşaat faaliyetleri geçici olarak Şirket yönetiminin kendi isteğiyle durdurulmuş olup konu 08.08.2022 tarihinde KAP' ta kamuoyuyla paylaşılmıştır. Temyiz kararının Şirket lehine sonuçlanmasına veya ÇED Raporu' nun onaylanmasına (hangisi önce gerçekleşirse) müteakip proje inşaatına devam edilecektir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		909.176.983	463.386.507
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	262.864.459	338.350.082
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar	7	125.651	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		125.651	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
Stoklar	9	21.323	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	511.622.147	97.125.575
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		367.795.498	97.125.575
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		143.826.649	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.714.538	125.651
Diğer Dönen Varlıklar	18	132.828.865	27.785.199
Duran Varlıklar		6.016.252.364	2.235.900.978
Ticari Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar	7	152.621	43.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	43.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	9	580.662.237	137.738.240
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	-	-
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	3.483.368	2.942.443
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	5.429.370.000	2.093.400.000
Maddi Duran Varlıklar	12	2.454.781	1.729.496
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	98.897	47.799
Peşin Ödenmiş Giderler	17	30.460	-
Diğer Duran Varlıklar	18	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		6.925.429.347	2.699.287.485

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		97.431.434	50.388.974
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	42.326.353	1.220.471
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		3.664.179	1.220.471
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		38.662.174	-
Ticari Borçlar	6	45.070.359	44.318.205
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		33.026.690	32.867.320
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		12.043.669	11.450.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	882.745	359.290
Diğer Borçlar	7	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	-	36.360
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.097.225	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.097.225	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	8.054.752	4.454.648
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.430.918.622	455.850.022
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.082.964	2.006.502
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.082.964	2.006.502
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	861.049	14.144
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		861.049	14.144
Diğer Borçlar	7	14.077.025	3.100.202
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		14.077.025	3.100.202
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	1.414.897.584	450.729.174
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		54.540	54.540
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	1.414.843.044	450.674.634
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		5.397.079.291	2.193.048.489
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.397.079.291	2.193.048.489
Ödenmiş Sermaye	21	300.000.000	240.000.000
Sermayedüzeltilmesi Olumlu Farkları		-	-
Geri Alınmış Paylar (-)		-	-
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		-	-
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(463.958)	(43.721)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(463.958)	(43.721)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	-
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		1.857.496.784	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		31.280.575	(9.069.500)
Net Dönem Karı / (Zararı)		3.204.451.039	104.664.926
TOPLAM KAYNAKLAR		6.925.429.347	2.699.287.485

5.2 GELİR TABLOSU

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Mart - 31 Aralık 2021
Hasılat	22	-	-
Satışların Maliyeti (-)	22	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(34.880.197)	(24.684.390)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(16.529.852)	(4.980.911)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	3.158.093.878	9.590.734
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	17.338.259	123.320.098
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(5.868.707)	(8.015.735)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		3.118.153.381	95.229.796
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		3.118.153.381	95.229.796
Finansal Gelirler	28	131.099.419	9.870.412
Finansal Giderler (-)	29	(44.801.761)	(435.282)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		3.204.451.039	104.664.926
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.204.451.039	104.664.926
DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.204.451.039	104.664.926
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	31	10,6815	0,3489
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(420.237)	(43.721)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(420.237)	(43.721)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(420.237)	(43.721)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.204.030.802	104.621.205

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	256.445.475	338.350.082
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	6.010.053.560	2.231.138.240
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		658.930.312	129.799.163
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.925.429.347	2.699.287.485
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.747.143	3.226.973
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	38.662.174	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.397.079.291	2.193.048.489
	Diğer Kaynaklar		1.484.940.739	503.012.023
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.925.429.347	2.699.287.485
	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	262.864.459	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	256.445.475	338.350.082

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
K/D	Azami % 10	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	86,78%	82,66%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	3,70%	12,53%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	0,80%	0,15%
(A2-A1)/D	Azami % 10	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	3,80%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	3,70%	12,53%

“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 itibarıyla bugüne kadar oluşan hisse grafiği aşağıdaki gibi oluşmuştur.

