



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 – 31.03.2023 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 kiralama planlamaktadır. Ayrıca, proje kapsamında geliştirilmekte olan otel, AVM, termal SPA, Aquapark ve diğer ticari alanların satılması planlanmamaktadır. Bu alanlar kira ve işletme geliri elde etmek amacıyla Kızılıbük GYO portföyde tutulmaya devam edecektir.

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

Şirket iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.

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

1.2 TARİHÇE

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

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

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

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

tarihinde SPK' ya başvurusunu gerçekleştirmiştir. SPK tarafından yapılan incelemeler sonucunda Kızılıbük GYO'nun halka arzına ilişkin onay 14 Temmuz 2021 tarihli 2021/36 sayılı Kurul bülteninde ilan edilmiştir. Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO' nun sahibi olduğu halka arz edeceği paylarına ilişkin 04 – 05 ve 06 Ağustos 2021 tarihlerinde talep toplama 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	70 %
	B	209.250.000	
Diğer	B	89.500.000	30 %
TOPLAM		300.000.000	100.00%

- Her bir hisse Şirket Genel Kurul toplantısında 1 oy hakkına sahiptir.
- A Grubu hisseler 4 adet yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.
- B Grubu hisseler 2 adet bağımsız yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.

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
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 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.

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 üyeliği, İktisat Bölüm Başkanlığı, Fakülte Kurulu ve Fakülte Yönetim Kurulu Üyeliği 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 Tübitak tarafından TÜBA Assosiyasyon 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 Üyeliği; 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 yatırıma güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2021 yılına ilişkin kar dağıtımını yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılarak 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 İnçeoğlu 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/1108375> bağlantılarından ulaşılabilmektedir.

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 dağıtımı 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. 2023 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, 1.279 adet lüks devre mülk ünitesi ve 205 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 1.279 adet bağımsız bölümde (devremülk ünitesi) oluşturulacak 66.368 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 122.453 m2 olan 26.640 adet devreden oluşan 555 devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2.Etap: Toplam inşaat alanı 84.202 m2 olan 35.984 adet devreden oluşan 692 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.Etap: Toplam inşaat alanı 32.017 m2 olan 3.744 adet devreden oluşan 72 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümü kapsayan On The Hills Villa isimli proje alanından oluşmaktadır.

Proje üç etap halinde inşa edilecektir, etaplar için farklı tamamlama zamanları hedeflenmiş olup, sonuncu etap olan 3. etabın planlanan tamamlanma tarihi 2027 yılıdır.

3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

2022 yılında yaşanan Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte, enerji ve emtia fiyatları olağanüstü yüksek düzeylere ulaşmıştır. Bunun sonucunda, OECD üyesi ülkelerde enerji harcamalarının milli gelire olan oranı, tarihi ortalama olan yüzde 11,5 seviyesinden, OPEC krizinden bu yana kaydedilen en yüksek seviye olan yüzde 18'e çıkmıştır. Enerji fiyatlarındaki bu olumsuz gelişmenin yansımaları, Türkiye'nin en büyük ticari ortağı olan Avrupa Birliği'nde enerji ve dış ticaret dengesinde gerçekleşen rekor düzeydeki açıktan da izlenmiştir.

Enerji fiyatları üzerindeki bu büyük şok, 2022 yılında, başta enflasyon olmak üzere, tüm ekonomik göstergeleri etkileyen bir boyut kazanmıştır. Bununla birlikte, son dönemde başta Avrupa doğal gaz fiyatları olmak üzere enerji fiyatlarında önemli gerilemelerle birlikte normalleşme eğilimi görülmeye başlanmıştır.

2022 yılında, küresel enflasyon enerji maliyetlerindeki büyük artış kaynaklı olarak yükselmiş olmakla birlikte, son dönemde, enerji ve emtia fiyatlarında gerçekleşen azalış, Çin'in pandemi politikasındaki değişikliklerle birlikte, tedarik süresinde gözlenen iyileşmeler ve enerji fiyatlarında uygulanan destekler, tüketici fiyatları enflasyonunu olumlu yönde etkilemiştir. Enflasyonun yükselişinde önemli rol oynayan unsurların hafiflemesi sonucunda, 2023 yılına ilişkin enflasyon beklentileri, Türkiye'de de olduğu gibi, birçok ülkede aşağı yönlü güncellenmeye başlanmıştır.

Küresel ekonomik görünümde, ikinci çeyrekte başlayan yavaşlama eğilimi, yılın son çeyreğinde daha da belirginleşmiştir. Öte yandan, büyüme oranları öncü göstergelere göre toparlanma eğilimi göstermektedir. 2022 yılında iktisadi faaliyete ilişkin açıklanan veriler, öngörülenden daha olumlu yönde gerçekleşmektedir. Küresel finansal koşullar ve jeopolitik risklerin etkisiyle 2023 yılına ilişkin büyüme tahminleri, önceki Rapor dönemine göre küresel ölçekte bir miktar aşağı yönlü güncellenmekle birlikte, kasım ayından bu yana birçok ülkede yukarı yönlü güncellenmektedir. Bu görünüm çerçevesinde, derin bir resesyon ihtimalinin oldukça azaldığı değerlendirilmektedir.

Küresel arz şoklarına ve Rusya-Ukrayna Savaşı'na rağmen, Türkiye ekonomisi sürdürülebilir düzeyde ve kesintisiz olarak büyümeye devam etmiştir. Türkiye ekonomisi, 2019 yılının son çeyreğinden bu yana

gösterdiği büyüme performansı ile G20 ülkeleri arasında birinci, OECD ülkeleri arasında ise ikinci sırada yer almıştır.

Türkiye'nin küresel ekonomi içerisindeki payı, satın alma gücü paritesine göre hesaplanan milli gelir bazında, yıllar itibarıyla ikiye katlanarak yüzde 2'ye ulaşmıştır. Buna ek olarak, söz konusu artış, 2000 yılında dünya sıralamasında on sekizinci sırada bulunan ülkemizin, 2022 yılı itibarıyla on birinci sıraya çıkmasını sağlamıştır. Aynı dönemde, ihracat payının da yüzde 0,43'ten yüzde 1,02'ye çıkarak, iki katından fazla artmış olması, büyümenin sağlam temeller üzerinde gerçekleştiğini göstermektedir.

Pandemi sonrasında hızla normalleşen Türkiye ekonomisi, 2022 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde sırasıyla, yüzde 7,5 ve 7,7 oranında büyüyerek güçlü bir performans sergilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde zayıflayan dış talep görünümünün etkisiyle, sınırlı olarak ivme kaybetmiş olmakla birlikte, Türkiye ekonomisi, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre, yüzde 6,2 oranında büyümüştür.

2022 yılı boyunca büyüme sürdürülebilirlik açısından sağlıklı bir yapı sergilemiştir. Türkiye ekonomisinin üretim kapasitesi, ihracat öncülüğünde artarken, yatırımlar, tüm küresel olumsuz koşullara rağmen, kesintisiz olarak devam etmiştir. Bu çerçevede, net ihracat yıllık büyümeye, son yedi çeyrek boyunca aralıksız katkı sağlamış ve makine-teçhizat yatırımları ise üçüncü çeyrekte yıllık bazda, yüzde 14,3 oranında yükselerek yıllık büyümeye olan katkısını on ikinci çeyreğe taşımıştır. Yılın ilk üç çeyreğinde, net ihracat ve makine-teçhizat yatırımlarındaki artışın katkıları, ortalama yıllık büyüme oranının üçte ikisini oluşturmuştur.

Küresel ölçekte borçlanma maliyetlerinin arttığı, finansal koşulların sıkılaştığı ve risk iştahının azaldığı bir ortamda, söz konusu yatırımların gerçekleşmesinde, yurt içi finansal koşullar kritik bir rol oynamıştır.

Yılın ilk yarısındaki artıştan sonra üçüncü çeyrekte, sanayi üretiminde dış talepteki yavaşlamanın etkileri, sınırlı oranda da olsa hissedilmiştir. Öte yandan, dördüncü çeyrekte sanayi üretimi toparlanma kaydetmiş ve özellikle ihracat yoğunluğu yüksek sektörlerde rekor düzeylere çıkmıştır.

2022 yılında, sanayi üretiminin yapısında, teknolojik üretim kapasitesi açısından da önemli bir gelişme yaşanmıştır. Yüksek teknoloji yoğunluklu sanayi üretimi, kasım ayı itibarıyla yıllık bazda yüzde 49,7 oranında artmıştır.

Teknoloji yoğun sektörlerdeki bu eğilimin, hedefli kredi ve sanayi politikaları ile devam edeceği öngörülmektedir. Verimlilik artışlarına hız kazandıracak bu gelişmeler, cari fazla kapasitesini iki kanaldan güçlendirecektir. Birincisi, teknoloji sektörlerindeki ivmelenme ihracat birim değerini artırarak, cari fazla kapasitesini doğrudan büyütecektir. İkincisi, ihracatın küresel talep döngülerinden daha az etkilenmesini ve dolayısıyla dış satış performansının sürekliliğini sağlayacaktır.

Küresel talepteki yavaşlamanın etkileri, imalat sanayi kapasite kullanım oranlarında da gözlenmiştir. Bazı firmalar için kapasite kullanımının yüksekliği, yatırım iştahının da yüksek seviyelerde kalmasına katkıda bulunmaktadır.

İktisadi faaliyette dış talep kaynaklı ivme kaybına rağmen öngörülü şekilde alınan tedbirlerin de etkisiyle, işgücü piyasası sağlıklı gelişimini sürdürmektedir. Kasım ayında mevsimsel etkilerden arındırılmış olarak, işgücü 35,2 milyon kişiye ulaşırken, işsizlik oranı yüzde 10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kasım ayı itibarıyla istihdam bir önceki Rapor dönemine göre yaklaşık 500 bin, 2022 yılının ilk 11 ayında ise 1,6 milyon kişi artarak 31,6 milyon kişi olmuştur. Aynı dönemde, işgücüne katılım oranı da yükselmiş ve yüzde 54,1'e ulaşarak, pandemi öncesi dönemde gözlenen tarihi yüksek seviyeleri aşmıştır. Sektörler itibarıyla incelendiğinde, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde istihdam edilen kişi sayısı, pandemi dönemine kıyasla hizmetler sektöründe, yüzde 21,4 oranında büyümeye, 3,1 milyon ve sanayi sektöründe yüzde 25 oranında büyümeye 1,3 milyon olmak üzere toplamda 4,9 milyon kişi artmıştır. Türkiye, OECD ülkeleri

arasında pandemi öncesinden bu yana istihdamını, hem kişi sayısı hem de büyüme oranı açısından, en fazla artıran ülkelerden biri olmuştur.

2022 yılında hizmet sektörü büyümesi ve istihdamını güçlü şekilde destekleyen turizm sektörü cari dengeye de güçlü bir katkı sağlamıştır. Yıl boyunca yukarı yönlü eğilim izleyen seyahat gelirleri, özellikle yaz aylarına doğru hızlanarak, pandemi öncesine göre yüzde 22 artışla kasım ayı itibarıyla 39,9 milyar dolara ulaşmıştır. Ziyaretçi başına harcama tutarlarında gözlenen artış ve turizm faaliyetlerinin yıl geneline yayılması turizm katma değerinin gelişimi için önemli bir eşiğin aşılmakta olduğuna işaret etmektedir.

2022 yılında büyümenin temel sürükleyicilerinden olan ihracatın, yılın ilk yarısında savaş ve ikinci yarısında ise küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya ve euro-dolar paritesinin olumsuz etkisine rağmen sağlam ekonomik temeller üzerindeki güçlü seyrine devam etmiştir. 2021 yılında 225 milyar dolar seviyesine çıkan ihracat rakamı, 2022 yılının ilk 11 ayında 231 milyar doları aşarken, geçici verilere göre yıl genelinde 254,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, ihracatın geçtiğimiz yıl gösterilen başarılı performansın ardından, bu yıl daha da büyük bir ivmeyle, tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

2022 yılında, küresel enerji ve emtia fiyatlarındaki olağanüstü yükselişle birlikte enerji ithalatının milli gelir içerisindeki payı yüzde 3,8'den, tarihi rekor niteliğindeki, yüzde 11 düzeyine çıkmıştır. Yılın ikinci yarısında altın ithalatı da önemli oranda artmış ve altın dış ticareti 2022 yılı cari dengesine, kasım ayı itibarıyla 16,8 milyar dolar negatif katkı yapmıştır. Bu gelişmelerle 2022 yılında cari açık yükselmiştir. Öte yandan, son dönemde enerji fiyatları ve paritedeki gelişmelerin cari açığı olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir.

Enerji ithalatı fiyatlarında 2021'e kıyasla, yüzde 100'ün üzerinde bir artış gerçekleşirken, ithalat miktarı doğal gaz kaynaklı olarak gerilemiştir. Dolayısıyla, enerji ithalatında 50 milyar dolara yaklaşan artışın tamamı uluslararası fiyatlardan kaynaklanmakta ve bu etki cari açıktan daha yüksek bir rakama işaret etmektedir. Başka bir deyişle, enerji fiyat gelişmeleri dışlandığında Türkiye ekonomisi 2022 yılında cari fazla vermiştir.

Bu doğrultuda, uluslararası fiyatlardaki çevrimsel etkiler dışlanarak hesaplanan yapısal cari fazlada, yıl genelinde artış gözlenmiştir. Bu durum, ihracatın cari fazla kapasitesine kalıcı katkı vermekte olduğuna işaret etmektedir. Yapısal cari denge kazanımlarının sürdürülebilirliği, sıkça vurgulandığı gibi, kalıcı fiyat istikrarı için kritik önem taşımaktadır.

2022 yılının ilk yarısında, jeopolitik gelişmelere bağlı olarak yükselen tüketici fiyatları enflasyonu, takip eden aylarda küresel arz şoklarının etkilerini büyük ölçüde yitirmesiyle yavaşlamış ve kasım-aralık döneminde belirgin olarak ivme kaybetmiştir. Yılın son çeyreğinde, yıllık enflasyon 19,2 puan azalarak aralık ayında yüzde 64,3'e gerilemiş ve Ekim ayı Enflasyon Raporu'nda öngörülen patikada seyrederken, tahminlerin orta noktasının yaklaşık bir puan altında gerçekleşmiştir.

Enflasyondaki yavaşlama, çekirdek enflasyon göstergeleriyle de desteklenmektedir. B ve C endeksi enflasyon oranları da manşet enflasyonla uyumlu olarak son aylarda önemli ölçüde gerilemiştir.

Enflasyonun ana eğilimine yönelik göstergeler enflasyondaki belirgin yavaşlamayı teyit etmektedir. Fiyatı artan kalemlerin fiyatı azalan kalemlere oranına ilişkin bilgi sunan yayılım endeksi, özellikle üçüncü çeyrekte enflasyonda gerçekleşen hız kaybını doğrulamaktadır. Aylık enflasyon oranları da öngörülerıyla uyumlu olarak kademeli bir şekilde tarihsel ortalamalarına yakınsamaktadır.

Enflasyondaki yavaşlama beklentilere de yansımıştır. 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri eylül ayından bu yana gerileyerek sırasıyla 11,6 ve 7,2 puan azalmıştır.

2021 yılının son çeyreğinden itibaren yükselen ve jeopolitik gelişmelerle ivmelenen Türk Lirası cinsinden ithalat birim değeri endeksi, 2022 yılının son çeyreğinde gerilemiştir. Bu gelişmede uluslararası fiyatlarda

süregelen normalleşme eğilimi ve politikaların etkinliğiyle döviz kurlarının istikrar kazanması önemli rol oynamıştır.

Yıl boyunca toparlanma eğiliminde olan yurt içi tedarik süresi eylül ayından itibaren belirgin olarak iyileşmiştir. Özellikle ekim ayından itibaren tarihsel açıdan iyi olarak kabul edilebilecek bir düzeye ulaşmıştır.

Üretici fiyat artışları 2022 yılı boyunca kademeli olarak azalmıştır. Bu olumlu görünüm yıllık bazdaki artış oranlarına da yansımış ve ekim ayından itibaren üretici fiyatları yıllık artış oranı sert bir düşüş göstermiştir. Aralık ayında ise üretici fiyatları genel seviyesinde 37 aydan sonra ilk defa azalış gerçekleşmiştir. Buna ek olarak, 12 aylık üretici fiyatları enflasyonu beklentisi de Ocak ayında 14,2 puanlık düşüş kaydetmiştir.

Dış şokların etkilerini yitirdiği, maliyet şoklarının tamamen yansıtıldığı, döviz kurlarında tüm dünyada oynaklık artarken öngörülebilirliğin arttığı, şirketlerin finansman maliyeti açısından da desteklendiği bir ortamda yüksek fiyat artışlarının devamı için bir zemin kalmamıştır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüş ile birlikte fiyatlama davranışlarının da ekonomik temellerle uyumlu hale geldiği görülecektir. 2023 yılında enflasyonun tahminlerle uyumlu seviyelerde gerçekleşmesi için tüm politikaların kararlılıkla uygulanacağını öngörmekteyiz.

Para Politikası

Geçtiğimiz aylarda, küresel büyümeye yönelik belirsizliklerin arttığı ve jeopolitik risklerin sürekli tırmandığı bir dönemde sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artışın sürdürülmesi için finansal koşulların destekleyici olması gerektiği değerlendirilmiştir. Politika çerçevesinde, özellikle finansman maliyeti kanalıyla, ticari kredi faizlerinin arz ve cari fazla kapasitesini güçlendirici rolü önemlidir. Bu nedenle, ağustos-kasım döneminde politika faizini toplamda 500 baz puan indirilerek yüzde 9 seviyesine getirilmiştir.

Parasal aktarımın güçlenmesi için bütüncül bir anlayışla uygulanan politikalar etkili olmaya devam etmektedir. TL ticari kredi faizleri temmuz ayından itibaren politika faizleriyle uyumlu olarak 18,5 puan civarında gerilemiştir. Türk Lirası cinsi menkul kıymet faizleri de haziran ayından bu yana tüm vadelerde politika faizine yakınsayarak yaklaşık 16 puan azalmıştır.

2022 yılında TL ticari kredi kullanımı güçlü bir gelişim göstermiş ve 2021 yılı kullanım tutarının yaklaşık 5,5 katı düzeyinde gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2022 yılında ticari kredilerde, önceki yılların aksine, KOBİ'lerin ağırlığı artmış ve KOBİ'lere 2021 yılı tutarının 7 katına yakın miktarda kredi kullanılmıştır.

Kalıcı cari fazla verebilmesi için uluslararası fiyatlarda normalleşmenin sürmesi ve gerileyen dış talebe rağmen ihracat kapasitesinin geliştirilmesi gerekmektedir. Ülkemiz, dış dengesini sürekli bir fazlayla sağladıktan sonra döviz piyasalarındaki arz-talep dengesi kalıcı bir istikrara kavuşacaktır. Bunu fiyat istikrarının sağlanması için bir ön koşul olarak görülmektedir.

Bu kritik dönüşüm sürecinde, bir taraftan finansman maliyeti kanalıyla, TCMB hedefli kredi politikalarıyla ve finansal sektörün tüm unsurlarıyla yatırım ortamını desteklenmeye devam etmektedir. Diğer taraftan da uygulamalarla sağlanan kaynakların aşırı ithalat ve doğrudan döviz talebine dönüşmemesini hedeflemektedir.

Kalıcı fiyat istikrarı açısından kredilerin arz ve talep arasındaki dengeye katkı sunması gerekmektedir. Finansal koşullar destekleyici olmazsa üretim kapasitesi kalıcı cari fazlaya ulaştırmanın, mevcut küresel koşullarda mümkün değildir. Öte yandan, kaynakların verimli dağılımı enflasyondaki düşüş sürecinin ve öngörülebilirliğin desteklenmesi açısından önemlidir. Dolayısıyla, hedefli ve selektif kredi anlayışını titizlikle takip edilmesi, uygulanan politikaların sürdürülebilirliği için elzemdir.

2022 yılında bankacılık sektörünün mevduat yapısındaki liralasma alınan önlemlerle güçlenerek devam etmektedir. Türk lirası mevduat oranı yükselerek ocak ayındaki yüzde 35,6 seviyesinden, 2022 yıl sonu itibarıyla yüzde 55,1 seviyesine ulaşmıştır. Para Politikası ve Liralasma Stratejisi metninde de belirtildiği gibi, 2023 yılı için mevduatta liralasma hedefi yılın ilk yarısı için yüzde 60'tır.

Rezerv kaynaklarının çeşitlendirilmesi ve güçlendirilmesine yönelik etkin politikalarla 2022 yılında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Uluslararası rezervler 2021 yılı sonuna göre 17,7 milyar dolar artarak, 2022 yıl sonu itibarıyla 128,8 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Öte yandan, 2022 yılında merkez bankalarının uluslararası rezervleri, küresel ölçekte yüzde 6 oranında azalmış, aralarında gelişmiş ülkelerin de bulunduğu pek çok ülkede, yüzde 10'u geçen oranlarda rezerv kaybı yaşanmıştır. Uluslararası rezervler ise aynı dönemde yüzde 16 oranında artmıştır.

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 geçirilmiştir.

Küresel ekonomiye yönelik açıklanan veriler son dönemde iyileşme gösterse de küresel büyüme tahminleri, bir önceki Rapor dönemine göre aşağı yönlü güncellenmiştir.

Küresel talebe ilişkin beklentilerle birlikte gerileyen emtia fiyatlarına karşın jeopolitik risklere bağlı olarak petrol fiyatlarını, 2023 yıl sonu için sınırlı bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, ortalama petrol fiyatı varsayımlarında 2023 yılında bir önceki yıla göre düşüş öngörülmektedir.

İthalat fiyatlarında küresel talep görünümü ile uyumlu olarak 2023 yılı için aşağı yönlü beklentiler devam etmektedir. 2024 yılında ise küresel iktisadi faaliyetle uyumlu olarak sınırlı bir oranda artış beklenmektedir.

Gıda fiyatlarının, 2023 yılında, önceki tahminlerle uyumlu olarak yüzde 22, 2024 yılında ise yüzde 11,5 oranında artacağı varsayılmaktadır.

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

Enflasyon tahmini aralığının orta noktaları, önceki Rapor' da açıklanan tahminlerle uyumlu olarak 2023 yılı sonunda yüzde 22,3; 2024 yılı sonunda, yüzde 8,8 seviyelerine tekabül etmektedir.

Gerek enflasyon gerekse tahminlere ilişkin varsayımlar bir önceki Rapor'da sunulan öngörülerle uyumlu olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon, bir önceki tahmin orta noktasının yaklaşık bir puan altında gerçekleşirken, dışsal değişkenlere yönelik tahminlerle çok önemli bir farklılaşma olmamıştır. Dolayısıyla, tahminlerle herhangi bir değişikliğe gitmeyerek 2023 yıl sonu tahmini yüzde 22,3; 2024 yıl sonu tahmini de yüzde 8,8'de sabit tutulmuştur.

2023 Yılı Para Politikası ve Liralasma Stratejisi metninde ifade edildiği gibi, enflasyon tahminleri bir ara hedef olarak değerlendirilmektedir. Liralasma Stratejinde tüm araçların tahminlerle uyumlu bir enflasyon patikasını desteklemek için kullanmaya devam edilecektir. Fiyatlama davranışlarında ve enflasyon beklentilerinde gözlenen iyileşmenin, politikalar çerçevesinde alınan kararların belirginleşen katkısıyla birlikte, önceki enflasyon tahminleriyle uyumlu olarak önümüzdeki dönemde de devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi ile beklentilerde gözlenen ve devam edeceği öngörülen iyileşmenin 2023 yılı tahminleri üzerinde 1,4 puan aşağı yönlü etkisi olmuştur.

Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları ve birim iş gücü maliyetleri varsayımlarındaki güncellemeler, 2023 yılı enflasyon tahminlerini sırasıyla 0,1 puan ve 1,5 puan yükseltmiştir.

Yönetilen-yönlendirilen fiyatlardaki doğalgaz ve elektrik fiyatları kaynaklı güncellemeler, 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 0,2 puan kadar aşağı çekmiştir.

Türkiye sürdürülebilir büyümenin devamı için yatırım, istihdam, üretim ve ihracat odaklı bir gelişimi öngören Türkiye Ekonomi Modelini uygulamaktadır. 2022 yılı içerisinde tüm politika araçları gözden geçirilerek Türkiye'nin ihtiyaç ve koşullarına en uygun para politikası çerçevesini, kademeli olarak oluşturulmuştur. Bu doğrultuda geliştirilen, Liralaşma Stratejisi kapsamında, politika faizi ile birlikte, likidite, teminat, zorunlu karşılık ve uluslararası rezervlerin yönetimine ilişkin araçların, bütüncül bir anlayışla en etkin şekilde kullanılmıştır.

Enflasyonu düşürmek ve fiyat istikrarını kalıcı olarak tesis etmek amacıyla, üretimi ve yatırımları destekleyici, cari fazla kapasitesini artırıcı politikalar uygulanmaktadır. Buna ek olarak, para politikası uygulamaları ile Liralaşma odaklı bir şekilde tasarlayarak, fiyat istikrarını bozan ve ekonomiyi dışsal şoklara açık hale getiren yapısal unsurlarla da mücadele edilmektedir. Kalıcı fiyat istikrarını hedefleyen Liralaşma Stratejisinin başarıya ulaşması için, güçlü ve kararlı adımlar atılmaktadır.

Liralaşma Stratejisi çerçevesinde hanehalkı, firma ve bankacılık kesiminin varlık ve yükümlülüklerinde Türk lirası cinsinden kalemlerin payının kademeli bir şekilde artırılmasını ve finansal sistemin Türk lirası ağırlıklı bir yapıya kavuşması desteklenmektedir. Uygulanan politikaların etkinliği sayesinde kısa sürede önemli bir eşiği aşarak TL varlıklara ve Türk Lirasına olan talebi artmıştır.

Küresel gündemde önemli bir yer tutan iklim değişikliği konularını da ekonomi ve finansal sisteme olan yansımalarından dolayı yakından takip edilmektedir. Merkez Bankası, Türkiye'nin "2053 Net Sıfır Emisyon" hedefi ve "Yeşil Kalkınma" vizyonuna kendi görev ve sorumlulukları çerçevesinde katkıda bulunmak amacıyla iklim değişikliğine yönelik ulusal ve uluslararası çalışmalara aktif olarak katılım sağlamaktadır.

Önümüzdeki dönemde, büyümenin sürdürülebilir bileşenleri olan yatırım, istihdam, üretim ve ihracatı desteklemek amacıyla hedefli kredi uygulamalarının geliştirmeye devam edeceği öngörülmektedir. Bu kapsamda, kredi gelişmelerinin finansal istikrarı gözetilen bir yapıda, dengeli ve istikrarlı olmasını sağlarken, kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarını destekleyici yönde ve öngörülen enflasyon patikasıyla uyumlu olması temin edilecektir.

Sürekli geliştirilerek güçlü bir politika çerçevesi haline getirdiğimiz Liralaşma Stratejimizin uygulanması konusunda kararlıyız. Enflasyonun, tahminlerimiz doğrultusunda, 2023 yılı sonunda yüzde 20 seviyelerine ve 2024 yılı sonunda ise yüzde 10'un altına inmesiyle fiyat istikrarını kalıcı olarak tesis etme hedefleri gerçekleştirileceği öngörülmektedir.

Ekonomik veriler TCMB yıllık 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.

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projemiz ile ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvurusu olumlu olarak sonuçlanmış olup, 10.03.2023 tarihinde KAP'ta duyurusu yapılmıştır. Karara müteakip T.C. Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 21.03.2023 tarihli izni ile inşaat faaliyetlerine devam edilmektedir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2023 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 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		958.738.459	909.176.983
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	236.149.596	262.864.459
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		-	125.651
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	125.651
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	-	21.323
Peşin Ödenmiş Giderler	3	549.491.523	511.622.147
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		372.642.115	367.795.498
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		176.849.408	143.826.649
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.935.332	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar		171.162.008	132.828.865
Duran Varlıklar		6.225.119.512	6.016.252.364
Diğer Alacaklar		152.621	152.621
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	152.621
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	704.409.130	580.662.237
Kullanım Hakkı Varlıkları	4	2.786.695	3.483.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	5.515.200.784	5.429.370.000
Maddi Duran Varlıklar		2.437.280	2.454.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		102.542	98.897
Peşin ödenmiş giderler	3	30.460	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.183.857.971	6.925.429.347

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		100.171.694	97.431.434
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		41.524.858	42.326.353
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	3.504.117	3.664.179
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	38.020.741	38.662.174
Ticari Borçlar		43.314.666	45.070.359
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		34.539.065	33.026.690
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		8.775.601	12.043.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.260.732	882.745
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.569.716	1.097.225
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.569.716	1.097.225
Ertelenmiş Gelirler	3	27.270	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.474.452	8.054.752
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.688.327.605	1.430.918.622
Uzun Vadeli Borçlanmalar		264.725	1.082.964
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	264.725	1.082.964
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	-
Diğer borçlar		19.735.897	14.077.025
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.735.897	14.077.025
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		865.759	861.049
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		865.759	861.049
Ertelenmiş Gelirler	3	1.667.461.224	1.414.897.584
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		18.180	54.540
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	1.667.443.044	1.414.843.044
ÖZKAYNAKLAR		5.395.358.672	5.397.079.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.395.358.672	5.397.079.291
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(618.898)	(463.958)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(618.898)	(463.958)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	4.314.851
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		1.857.496.784	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.235.731.614	31.280.575
Net Dönem Karı / (Zararı)		(1.565.679)	3.204.451.039
TOPLAM KAYNAKLAR		7.183.857.971	6.925.429.347

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 dönemi Solo Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak -31 Mart 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(6.192.810)	(9.336.799)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.877.983)	(2.736.143)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		16.650.735	15.589.006
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.449.809)	(113.085)
ESAS FAALİYET KARİ / (ZARARI)		1.130.133	3.402.979
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARİ / (ZARARI)		1.130.133	3.402.979
Finansal Gelirler		1.335.194	19.650.480
Finansal Giderler (-)		(4.031.006)	(6.066.132)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ / (ZARARI)		(1.565.679)	16.987.327
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / (ZARARI)		(1.565.679)	16.987.327
DÖNEM KARİ / (ZARARI)		(1.565.679)	16.987.327
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,0052189)	0,0707805
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(154.940)	2.572
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(154.940)	2.572
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(154.940)	2.572
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.720.619)	16.989.899

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	234.205.456	256.445.475
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.219.609.914	6.010.053.560
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		730.042.601	658.930.312
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	7.183.857.971	6.925.429.347
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.768.842	4.747.143
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	38.020.741	38.662.174
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	5.395.358.672	5.397.079.291
	Diğer Kaynaklar		1.746.709.716	1.484.940.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	7.183.857.971	6.925.429.347

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (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)	234.205.456	262.864.459
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)	234.205.456	256.445.475

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
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	86,58%	86,78%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	3,26%	3,70%
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	0,77%	0,80%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	3,26%	3,80%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami % 10	3,26%	3,70%

31 Mart 2023 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.

