



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 – 30.06.2023 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	14
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	65,2 %
	B	194.350.000	
Diğer	B	104.400.000	34,8 %
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

Komiteeler	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

2022 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mayıs 2023 Çarşamba saat 14:00'de şirket merkezinde yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
24 MAYIS 2023 TARİH, SAAT 14:00'DE YAPILAN
2022 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KızılbüK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mayıs 2023 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 22/05/2023 tarih ve 85621306 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Emrah Gözeller gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 25.04.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.kizilbukgyo.com internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 28.04.2023 tarih ve 10821 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Mahmut Sefa Çelik, Mehmet Bulut ve Bahattin Işık toplantıya katılmıştır. Ayrıca Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sinem Şen toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 300.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 300.000.000 adet hisseden, 140.411 TL'lik sermayeye tekabül eden 140.411 adet hissenin asaleten, 195.600.000,187 TL'lik sermayeye tekabül eden 195.600.000,187 adet hissenin vekaleten 4.069.958 TL'lik sermayeye tekabül eden 4.069.958 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 199.810.369,187 TL'lik sermayeye tekabül eden 199.810.369,187 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 Numaralı 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) 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

- 3) 2022 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.
4. 2022 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. 12.049 adet ret oyuna karşılık 199.798.320,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. 12.049 adet ret oyuna karşılık 199.798.320,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
5. Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Dursun Yaşar Çamuralı'nın, iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Dursun Yaşar Çamuralı'nın yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Mehmet Yavaş'ın Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. 926 adet ret oyuna karşılık 199.809.443,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
6. Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2022 yılına ilişkin kar dağıtımını yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılarak Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Katılanların oy birliğiyle kabul edildi.
7. Yönetim Kurulu üyelerinin 2022 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. Yönetim Kurulu üyelerinin ibra edilmesi katılanların oy birliğiyle kabul edildi.
8. Verilen önerge doğrultusunda 3 yıl süre ile görev yapmak üzere;
 1. Sayın Avni Çelik,
 2. Sayın Ahmet Çelik,
 3. Sayın Mahmut Sefa Çelik'in,
 4. Sayın Mehmet Yavaş'ın,Yönetim Kurulu üyesi olarak;
 1. Sayın Mehmet Bulut,
 2. Sayın Bahattin Işık'ınBağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. 228.947 adet ret oyuna karşılık 199.581.422,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
9. Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 120.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 50.000 TL, Yönetim Kurulu Üyesi Mahmut Sefa Çelik' aylık net 10.000 TL, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Yavaş'a aylık net 75.000 TL ve diğer Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 10.000 TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 4.063.531 adet ret oyuna karşılık 195.746.838,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
10. 2022 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2023 yılı bağışları için üst sınırı, Şirketin 31.12.2022 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 4.039.909 adet ret oyuna karşılık 195.770.470,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
11. 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 ile kabul edildi.

12. 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.
13. 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.
14. 2023 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001 olan ve 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 ile kabul edildi.
15. Kayıtlı sermaye tavanına tabi olan Şirketimizin sermayesinin 240.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye yükseltilmesi amacıyla esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılan değişiklik ilgili kurumların onayı akabinde 27.07.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş olduğundan, bu madde hakkında karar alınmadan geçilmesine 23.622 adet ret oyuna karşılık 199.786.747,187 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
16. 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. 24 Mayıs 2023 Çarşamba

Toplantı Başkanı	Bakanlık Temsilcisi	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Murat Parmakçı	Emrah Gözeller	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 sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olunması veya önemli nitelikte ticari ilişkisinin (önemli nitelikte ticari ilişkisinin 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 İnceöz' dür.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

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

YETKİ ve KAPSAM

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,

- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

ORGANİZASYON

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

Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin 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 sisteminin etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kuruluna bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

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

YETKİ ve KAPSAM

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

ORGANİZASYON

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

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

1.7 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1108374> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1108375> 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. 2023 yılı içerisinde olası yeni

varlık alımlarına ilişkin alınacak değerleme 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 Kızılbük Thermal Wellness Resort projesine ait değerleme raporu özet bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

2.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Kızılbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. Kızılbük 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 Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi, ömür boyu tatil imkanı sunmaktadır. Şifa kaynağı suları ve doğasıyla, Marmaris İçmeler' deki bu eşsiz koylarda dört mevsim, beş yıldızlı otel konforunda, keyifli, sağlıklı ve huzur dolu yeni nesil muhafazakar tatil anlayışı vaat etmektedir. Benzersiz bir uyumla bir araya getirilmiş, tekne konseptinden esinlenerek tasarlanmış, lüks mobilya, ankastre, mutfak ve banyo gereçleriyle donatılmış, ihtiyaç duyulacak her şeyi içeren daireler içerdği yüksek standartlardaki yaşam ile dini hassasiyetlere uygun, yeni nesil bir tatil anlayışı sunmaktadır.



Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan Kızılbük Projesi üç 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

Enflasyonu kalıcı olarak düşürmek için parasal sıkılaştırma sürecine başlanmıştır. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar, parasal sıkılaştırmayı gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirilecektir. Enflasyon ve enflasyonun ana eğilimine ilişkin göstergeleri yakından takip edilmektedir. Fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda tüm araçların kararlılıkla kullanılmaya devam edeceği görülmektedir.

Bu kapsamda, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alınmaktadır.

Öngörülen dezenflasyon ve istikrar dönemleri öncesinde bir geçiş sürecinden geçildiği görülmektedir. Geçiş sürecinde, piyasalar kendi içsel dinamiklerinde dengelenmektedir. Döviz kurunda gözlenen düzeltme ve mali disipline yönelik tedbirlerin sonucunda enflasyon kısa vadede geçici bir yükseliş gösterecektir. Diğer taraftan, bu süreçte 2024 yılında dezenflasyonun sürdürülebilir şekilde başlamasını sağlayacak zemin dikkatle oluşturulmaktadır.

Faiz artırım kararları, miktarsal ve seçici kredi sıkılaştırma kararlarının birikimli olumlu etkilerinin bir kısmını 2023'ün sonunda ve özellikle enflasyonun ana eğiliminde 2024 yılının ikinci çeyreğinde hissetmeye başlanacaktır. Dezenflasyon süreci dönemine girildiğinde, göreceli fiyatlarda geçici düzeltmeler yerini kur istikrarı, iyileşen cari denge, mali disiplin, sermaye akımlarında kalıcı güçlenme ve artan rezervlere bırakacaktır. Söz konusu gelişmeler sonucunda enflasyonun ana eğilimi ve beklentiler tutarlı bir şekilde iyileşmeye başlayacaktır.

2025 yılı sonrasını ise istikrar döneminin başlangıcı olacağı öngörülmektedir. Bu dönemde enflasyondaki gerileme hızlanırken, öngörülebilirlik artacaktır. Kalıcı olarak gerileyen enflasyona, yatırımlar ve nitelikli büyüme eşlik edecektir.

Küresel büyüme zayıf seyrine devam etmektedir. Türkiye'nin ihracat yaptığı 110 ülkenin büyüme oranları ve ihracattaki payları kullanılarak oluşturulan küresel büyüme endeksi, bir önceki Rapor dönemine göre

kayda değer bir değişim göstermemiştir. 2022 yılı ile kıyaslandığında dış talep yıllık bazda yavaşlamaktadır. Türkiye'nin önemli ticaret ortaklarından Euro Bölgesinde, flash imalat PMI göstergesi temmuzda 42,7 ile pandemiden bu yana en düşük düzeye gerilemiştir.

Çin ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,8 oranında büyümüştür. Bu büyüme beklentilerin altında kalmış ve ilk çeyreğe göre önemli bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Küresel büyümedeki yavaşlamanın da katkısıyla, emtia fiyatları ve arz koşullarındaki olumlu görünüm, Rapor döneminde de devam etmektedir. Emtia ana endeksi bir önceki yıla göre yüzde 18,3 oranında gerilemekle birlikte, uzun dönem ortalamalarının üzerindedir. Diğer taraftan, küresel ekonomik faaliyet, sektörler arasında ayrılmaktadır. Sanayi üretimi zayıf seyrederken, talep koşullarını daha fazla yansıtan hizmet sektörü gücünü koruyor. Küresel hizmet PMI endeksi, yılın ikinci çeyreğinde artarak 54,9 düzeyine ulaşmış ve eşik değer üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Diğer taraftan, imalat sanayi PMI göstergesi 49,3 ile eşik değer altında kalmaya devam etmiştir. İmalat sanayi ve hizmet sektörleri arasındaki ayrışma, gelişmiş ülkelerde çok daha belirgindir. Büyüme oranlarındaki gerileme ve sanayi üretimindeki zayıflık, emtia fiyatları kanalıyla enflasyonu olumlu etkilemektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ortalama tüketici enflasyonları, sırasıyla yüzde 4,2 ve yüzde 5,1 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelere ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef değerlerin belirgin üzerindedir. Küresel çapta işgücü piyasalarındaki sıkılık ve iç talepteki canlılık nedeniyle hizmet enflasyonlarında gözlenen katılık, çekirdek enflasyonlardaki ve beklentilerdeki düşüşü sınırlamaktadır.

Çekirdek enflasyon, Rapor döneminde sınırlı oranda gerileyerek gelişmiş ülkelere yüzde 4,8, gelişmekte olan ülkelere yüzde 5,6 olmuştur. Enflasyonun ve özellikle çekirdek göstergelerin yüksek seviyesi sonucu, merkez bankaları parasal sıkılaştırmaya devam etmektedir. Gelişmiş ülkelerin tamamında olmak üzere, takip edilen 27 ülke merkez bankasının 19 tanesinde enflasyon hedefin üzerindedir. Enflasyonda pandemi sonrası yükseliş, ülkeler arasında birbirine yakın zamanlarda başlamıştır. Bununla birlikte, gelişmekte olan ülkelerin faiz artırımlarına gelişmiş ülkelere daha erken başladıkları ve çekirdek enflasyonu düşürmekte daha başarılı oldukları görülmektedir.

Ülkemizde enflasyon, ekim ayındaki zirve noktası olan yüzde 85,5'ten haziran ayı itibarıyla yüzde 38,2'ye gerilemiştir. Bu gelişmede, döviz kurundaki istikrar ve gerilemeye başlayan küresel emtia fiyatları etkili olmuştur. Alt grupların, haziran ayı yıllık enflasyonuna olan katılarına bakıldığında, enflasyonun gerilemesine en büyük katkı küresel emtia fiyatlarından olumlu etkilenen temel mal, gıda ve özellikle enerji kalemlerinden gelmiştir. Diğer taraftan, enflasyondaki ataleti yansıtan hizmet grubunun katkısı, 15 puan civarında yatay seyretmektedir.

Enflasyonun ana eğilimine dair bir dizi göstergeyi rutin olarak takip edilmektedir. TCMB enflasyonun ana eğiliminin tespitinde, hem B, C endeksleri gibi "dışlama yöntemine" dayalı yaklaşımlar, hem de SATRİM, Medyan enflasyon gibi "istatistiki yöntemler" kullanılmaktadır. Yakın dönem dinamiklerini daha iyi anlamak adına, aylık ya da 3 aylık mevsim etkilerinden arındırılmış enflasyon verileri incelenmektedir. Takip edilen geniş kapsamlı gösterge seti haziran ayında enflasyonun ana eğiliminde güçlenmeye işaret etmiştir. Bu gelişmede, yurt içi talepteki güçlü seyir, ücret ve kur gelişmeleri ile hizmet enflasyonundaki katılık belirleyici olmaktadır.

Yılın ikinci çeyreğine ilişkin veriler, iktisadi faaliyetteki güçlü seyrinde özellikle iç talebin etkili olduğunu göstermektedir. Perakende satış hacim endeksi, yerli kartlarla yapılan harcamalar, ciro endeksleri tüketimde ivmelenmeye işaret etmektedir. Tüketicilerin, dayanıklı tüketim harcaması yapma planları ikinci çeyrekte hızla artmıştır. Otomobil ve beyaz eşya satışları geçmiş dönem ortalamalarının oldukça üzerindedir.

İç talebin seyrine ilişkin özetlenen görünüme karşın, toplam arz daha ılımlı seyretmektedir. Sanayi üretimi ve ihracatın yıllık artışı, 2022 yılının ikinci yarısından itibaren dış talep ile birlikte yavaşlamaktadır. İlk

eyrekte yaşanan deprem felaketi kaynaklı üretim kaybı, ikinci çeyrekte telafi edilmekle birlikte, söz konusu göstergelerin yıllık artış oranları sıfıra yakındır.

Geçtiğimiz yılın ikinci yarısında kapasite kullanım oranlarındaki düşüş, ilk çeyrekte afet kaynaklı olarak devam etmiştir. Kapasite kullanım oranları temmuz ayında halen bir önceki yıl seviyesinin altındadır.

İç talep ve üretime ilişkin görünüm, toplam talep koşullarının enflasyonist bir düzeyde seyrettiğine işaret etmektedir. Takip edilen çıktı açığı göstergelerinin ortalaması, 2022 yılının ikinci yarısında zayıflama eğilimi sergiledikten sonra, 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla yüzde 2,3 seviyesine yükselmiştir. Talebin uzun bir süre arzdan daha hızlı gelişmesi enflasyon üzerinde önemli bir risk oluşturmaktadır. Arz ve talebin uyum içinde hareket etmesi fiyat istikrarı, fiyat istikrarı da sürdürülebilir büyüme için önemlidir.

Bu nedenle seçici kredi sıkılaştırması kararlarının iç talebi dengeleyeceğini öngörülmektedir. ıktı açığının kapanması dezenflasyon sürecinin önemli bir bileşeni olacaktır. Yurt içi talebin hızlı büyümesi sonucunda, 2023 yılının ilk altı ayında ithalatımız, enerji fiyatlarının 12 milyar dolara varan düşürücü etkisine rağmen, yüzde 4'n üzerinde artarak, 185 milyar dolara ulaşmıştır.

Küresel gelişmeler, kredi genişlemesi ve belirsizlik algısı nedeniyle, altın ithalatı, ilk yarıda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık 11 milyar dolar artmış ve önceki yıl seviyesinin 3 katının üzerine çıkmıştır.

İç talepteki hızlanmaya bağlı olarak, tktim malı ithalatı 8 milyar doları aşan bir artışla, bir önceki yıl tutarının 1,6 katına çıkmıştır. İfade edilen gelişmeler sonucunda mayıs ayı itibarıyla 12 aylık birikimli cari açık 60 milyar dolardır.

Yılın ikinci yarısında ise, parasal sıkılaştırmanın etkileri ve hizmet gelirleri kanalıyla cari işlemler hesabında belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Güçlü i talep hem doğrudan hem de cari denge kanalıyla enflasyon ve döviz kurlarını etkilemektedir. Kur gelişmelerinin enflasyona yansıması maliyet, bilanço ve beklenti gibi farklı kanallar üzerinden gerçekleşiyor. Maliyet kanalına odaklanılan, 2018 yılına kadar gerileyen döviz kuru geçişkenliği katsayısı tahmini, son dönemde tekrar yükselmeye başlamıştır. Beklenti ve maliyet kanallarını ayırıştıran, parametreleri zamana göre değişen Phillips Eğrisi modelinin bulguları, mevcut durumda geçişkenliğin yüzde 25 civarında olabileceğini ima etmektedir.

Kur geçişkenliği sektörler arasında değişkenlik göstermekle birlikte, döviz kuru geişkenliğindeki artış tüm sektörler için geçerlidir. Bu ortalama bir etki olup, geçişkenlik, ekonominin durumuna göre değişebilmektedir. Geçişkenlik, özellikle talep koşullarının güçlü olduğu dönemlerde hızlı gerçekleşir.

Faiz artırımını, miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi sıkılaştırması ile güçlendirilen parasal sıkılaştırma süreci döviz kuru istikrarını destekleyecektir.

cret artışları özellikle emek yoğun sektörlerde maliyet artışlarına yol amaktadır. Analizler, asgari ücret artışına en duyarlı sektörlerin idari-destek hizmetleri, lokanta-otel, toptan-perakende ticaret gibi sektörler olduğuına işaret ediyor. Hesaplamalara göre ücret artışlarının çoğu önümüzdeki birkaç ayda fiyatlara büyük ölçüde yansı mış olacaktır.

Hizmet sektöründeki fiyat artışları yüksek seviyelerini sürdürmekte, hizmet enflasyonu, mal enflasyonuna kıyasla katılık arz etmektedir. İçinde hem hizmet hem de temel malları da barındıran B endeksi yıllık artış oranı zirve noktası olan yüzde 77'den yüzde 46,6'ya gerilerken hizmet enflasyonu yüzde 55'in üzerinde katılaşmıştır. Fiyatı artan kalemlerin, azalanlara kıyasla ağırlığını gösteren yayılım endeksi, hizmet sektörü için hesaplandığında, tarihsel ortalamayı aşmaktadır. Fiyat artışları sektör geneline yayılmaktadır.

Hizmet sektöründe zamana bağlı fiyatlama davranışı daha yaygındır. Hizmet kalemleri, fiyatlama davranışları uyarınca, enflasyonist etkilerin uzun bir zamana yayılmasına neden olur. Eğitim ve sağlık hizmetleri ile kira gibi, fiyatları yılın belirli dönemlerinde değişen kalemlerin daha fazla atalet sergilediğini görüyoruz. Temel mallarda 0,6 olan atalet katsayısı eğitim ve kirada 0,9'un üzerindedir.

Yükselen konut fiyatları ve geçmiş enflasyona endeksleme davranışına ek olarak, gayrimenkul piyasasındaki arz-talep uyumsuzlukları kira artışlarını yukarıya çekerek enflasyon üzerinde etkilidir. Gıda, ücret ve turizm kaynaklı gelişmelerden önemli ölçüde etkilenen lokanta ve otel alt grubunda aylık artışlar süreklilik gösteriyor. Hizmet sektöründeki bu gelişmelerle paralel olarak, enflasyon beklentileri de bir süredir yüksek seviyelerde katılık göstermekte ve son aylarda tekrar yükselmektedir. Enflasyondaki ataletin kırılması beklentilerin çıpılanmasına bağlıdır.

Dezenflasyona geçiş döneminde, parasal sıkılaştırmanın öngörülebilirliği sağlaması ve birikimli etkileriyle talebi dengelemesi beklenmektedir. Dezenflasyon dönemi ise enflasyon beklentilerinin yeniden çıpılanmasıyla hızlanacaktır.

Para Politikası

Para politikasının hedefi fiyat istikrarıdır. Fiyat istikrarı, enflasyon kalıcı bir şekilde gerilerken, oynaklığının da azaltılmasını hedeflemektedir. Fiyat istikrarı, makro finansal istikrarın olmazsa olmazıdır. Bu amaçla, güçlü bir parasal sıkılaştırma sürecini haziran ayında başlatılmıştır. Bu sürecin, kademeli, dengeli ve istikrarlı olacağı vurgulanmıştır. Faiz artırımlarını, miktarsal ve seçici kredi sıkılaştırmasıyla güçlendirerek enflasyonun ana eğiliminin düşürülmesi ve beklentilerin çıpılanması hedeflenmektedir. Haziran PPK toplantısı öncesinde para politikasının etkinliğinin güçlendirilmesine ilişkin iki önemli başlık belirlenmiştir.

Birincisi, piyasa faizleri ile politika faizi arasındaki farkın azaltılmasıdır. Haziran'daki ilk PPK kararından önce, politika faizi yüzde 8,5 iken mevduat faizi ortalamada yüzde 40'ın üzerine çıkmıştır. Haziran PPK Kararının parçası olarak, faiz artırımının yanı sıra, makroihtiyati çerçevede sadeleşme sürecinin ilk adımını mevduatlarda, menkul kıymet tesisi uygulaması ile devreye alınmıştır. Bu adımların hemen akabinde 3 aya kadar vadeli mevduat faizi yaklaşık 12 puan gerileyerek yüzde 30 seviyelerine gelmiştir. Sürece mevduatlardan başlanmasının nedeni bankacılık sektörünün en bağlayıcı kısıtı durumunda olması ve piyasaların işlevselliğini ve fiyat davranışlarını olumsuz etkilemesidir. Böylelikle, makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme süreci, faiz artırımının yanı sıra, politika faizinin etkinliğini dengeli bir şekilde artırmıştır.

İkinci gözlem ise, bireysel kredilerdeki hızlanmanın enflasyonist etkilerinin kontrol altına alınmasıdır.

2023 yılının ilk altı ayında bireysel krediler, kredi kartlarında yüzde 70'i; taşıt kredilerinde yüzde 68'i aşan oranda yükselmiştir. Bireysel krediler, toplamda yüzde 40 artmıştır. 2 trilyon Türk lirasının üzerine çıkmıştır. Bu yılın ilk ve ikinci çeyrek büyümeleri son on yıllık ortalamanın 3 katının üzerindedir.

Kredi genişlemesi iç talebi körükler, beklentileri bozar, ithalatı ve cari açığı artırmaktadır. Temmuz PPK toplantısında, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma kapsamında seçici kredi sıkılaştırması kararlarımızla kredi genişlemesinin enflasyon üzerindeki etkilerini kontrol edilmektedir. Kredilere ek olarak likiditeyi de miktarsal sıkılaştırma yaparak sterilize ediyor, böylelikle faiz artırımlarının etkisini kuvvetlendirmektedir. Özetle, parasal sıkılaştırma sürecinde kademeli ve istikrarlı faiz artırımlarını, miktarsal ve seçici kredi sıkılaştırması ile daha bütünsel ve daha güçlü hale getirmektedir.

Haziran ve temmuz ayı PPK toplantılarında alınan kararlarla politika faizini yüzde 8,5'ten yüzde 17,5'e, toplam 900 baz puan yükseltmiştir. Böylelikle, politika faizi iki ayda iki katının üzerine çıktı.

Menkul kıymet uygulamasında sadeleştirme kararıyla birlikte politika faizi yükselirken mevduat faizleri geriledi. Mevduat faizleri enflasyon beklentileriyle daha uyumlu seviyelere geldi. Bununla birlikte, mevduat faizlerinin dolarizasyonu artırmayacak bir seviyede bulunmasını da önemsenmektedir. Bu nedenle, Türk lirası likiditenin dengesini gözeterek, miktarsal sıkılaştırma yapılmasına karar verilmiştir. Böylelikle, sistemde biriken fazla likidite, zorunlu karşılıklar yoluyla sterilize edilecektir. Etki analizlerine göre, değişiklik ile sistemden 450 milyar TL ile 500 milyar TL arasında likidite çekilmiş olacaktır.

Finansal kaynakların arz yerine tüketime yönelerek fiyat istikrarını bozmasını seçici kredi sıkılaştırmasıyla engellemesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda, taşıt kredilerinde yüzde 3 olan büyüme sınırını yüzde 2'ye

indirilmiştir. Yatırım, ihracat, tarım ve esnaf kategorileri dışında kalan diğer ticari kredilerde yüzde 3 olan büyüme sınırını yüzde 2,5'e çekilmiştir. Kredi kartı nakit kullanımları ve kredi mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranlarını da yükselterek iç talebin dengelenmesini desteklenmektedir. Faiz uygulamalarına gelindiğinde, ihracat ve yatırım kredileri hariç, Türk lirası ticari kredilerde birinci kademe kaldırılmıştır. Firma kredilerinde, faiz sınırının tek kademe olarak uygulanması, arz/talep dengesine ilave bir katkı sağlayacaktır.

Tüm araçlar bütüncül bir anlayışla ve kararlarımızın olası etkilerini dikkatle analiz ederek ve optimize ederek kullanılmaktadır.

Merkez Bankası uluslararası rezervleri, haziran ayından itibaren güçlü bir artış göstermektedir. Brüt uluslararası rezervler, 2022 yılı sonu itibarıyla 128,8 milyar dolar seviyesinden, mayıs sonunda 98,5 milyar dolara gerilemiştir. Rezervler 14 Temmuz itibarıyla yaklaşık 15 milyar dolar artmış ve 113 milyar doların üzerine yükselmiştir.

Risk primine bakıldığında olumlu bir görünüm söz konusu. 5 yıl vadeli CDS primi, yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 700 baz puanın üzerine çıkarak bu yılın zirve seviyesine ulaşmıştır. Haziran ayından itibaren belirgin bir düşüş eğilimi başlamış ve bugün itibarıyla 435 puan düzeyine gerilemiştir. Risk primlerindeki düşüşle birlikte, haziran ayından itibaren 1,5 milyar doları aşan net portföy girişi gerçekleşmiştir.

Piyasadaki kur oynaklıklarının da gerilediği görülmektedir.

1 ay vadeli ABD doları/Türk lirası opsiyonlarının ima ettiği kur oynaklığı, mayıs ayındaki zirve seviyesi 57 puandan, 25 Temmuz itibarıyla, 20,2 puan düzeyine hızla gerilemiştir. Benzer şekilde, mayısta 47 puan seviyesini gören 12 ay vadeli opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı, 25 Temmuz'da 30 puanın altına gelmiştir.

Para politikası stratejisi, piyasalar üzerinde olumlu etkilerini görülmektedir. Rezervler güçlenmekte, finansman koşulları iyileşmekte ve ima edilen kur oynaklığı azalmaktadır.

Orta Vadeli Tahminler

Dış talebi özetleyen Küresel Büyüme Endeksine ilişkin varsayımlar 2023 yılı için sınırlı olarak yukarı, 2024 yılı için de aşağı yönlü güncellenmiştir.

Bir önceki Enflasyon Raporundan bu yana spot ve vadeli piyasalarda ham petrol fiyatları öngörülerle uyumlu gerçekleşmiştir. Petrol fiyatlarına ilişkin varsayımlar yatay seyretmiştir.

Emtia ve enerjide vadeli piyasalara yansıyan jeopolitik ve arz yönlü etkiler nedeniyle, 2024 yılına ilişkin ithalat fiyatları varsayımlar yukarı yönlü güncellenmiştir. Yurt içi gıda fiyatlarındaki artış eğilimi ise arz yönlü sorunlar ve piyasa yapısındaki yetersizlikler nedeniyle devam ediyor. Son dönemde kırmızı et ve kırmızı etle bağlantılı işlenmiş gıda ürünlerinde belirgin artışlar gözlemlendi. Kırmızı et yanında, arz koşullarının etkilediği sebze fiyatlarında da yüksek oranlı artışlar izlenmiştir.

Önümüzdeki dönemde gıda fiyatları enflasyonunun, 2023 yılını yüzde 61,5 seviyesinde; 2024 yılını ise yüzde 35,0 düzeyinde tamamlayacağı varsayımını tahminlere yansıtılmıştır

2023 yıl sonu enflasyon tahminimizi yüzde 58'e yükselttilmiştir.

2024 yıl sonu tahmini yüzde 33'e güncellenmiştir.

2025 yıl sonunda enflasyonun yüzde 15'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Tahmin patikasındaki revizyon, 2023 yıl sonu için 35,7 puan, 2024 yıl sonu için ise 24,2 puan olmuştur.

Bu kapsamda, bir önceki Rapor dönemine göre Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarındaki gelişmeler 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 7,5 puan yükseltirken; 2024 yıl sonu enflasyon tahminimizi 8,3 puan yukarı çekti. Bu gelişmede döviz kuru gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Gıda fiyatları, gerçekleşmenin ve varsayımlardaki artışın etkisinden dolayı tahminler 2023 yılı için 8,5 puan, 2024 yılı için ise 6,0 puan yukarı yönde etkiledi.

Ayrıca, hane halkına yapılan transferler, vergi, ücret ve yönetilen yönlendirilen fiyat ayarlamaları gibi diğer ekonomi politikalarındaki değişiklikler ise 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 7,5 puan yukarı yönlü etkilerken 2024 yıl sonu enflasyon tahminini 3,6 puan artırmıştır.

İç talebin tahminlerden güçlü seyretmesi 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 1,3 puan, 2024 yıl sonu tahminini ise 0,4 puan yukarı çekti. Son olarak; tahmin sapması ve tahmin yaklaşımındaki değişimin etkisi 2023 ve 2024 yıl sonu enflasyon tahminlerini sırasıyla 10,9 ve 5,9 puan artırıcı yönde etkide bulundu.

Sunulan enflasyon patikasında yapılan yukarı yönlü değişikliğin tahmin yaklaşımı kaynaklı temel nedeni önceki Rapor’ da sunulan patikada ara hedef olma özelliğinin öne çıkarılması, mevcut projeksiyonların ise değişen makroekonomik görünümle birlikte Merkez Bankası’nın teknik tahminleri çerçevesinde oluşturulmuş olmasıdır. Enflasyon tahminleri politika tepkileri ve bunların birikimli etkilerini de içermektedir.

Para politikası tepkisi, enflasyonun ana eğilimini düşürmeye odaklı olarak verilmektedir. Enflasyonun ana eğilimini etkileyen parasal ve finansal koşulları yakından analiz edilmektedir.

Politika faizini kademeli olarak artırırken, makroihtiyati çerçevede sadeleştirme süreciyle, hem piyasa mekanizmalarının işlevselliğini artıracak hem de piyasa faizlerinin enflasyon beklentileri ile daha uyumlu bir noktada şekillenmesine çalışılmaktadır. Bunun yanında, seçici kredi sıkılaştırması yoluyla enflasyonu hedefleyen dengeleyici adımlar atılmaktadır. Miktersal sıkılaştırma kararları ile birlikte, döviz kuru ve iç talep üzerinde aşırılıklar oluşturmaktan, Türk lirası likiditenin istikrarlı gelişimini temin edecektir. Çalışmalarına başlatılan ve bir süre sonra açıklanacak olan, Türk lirası tasarruf enstrümanlarını çeşitlendirecek ve sermaye piyasalarının derinleşmesi desteklenecektir.

Merkez Bankası güven, istikrar ve şeffaflık prensipleri doğrultusunda, tamamen verilere dayalı ve tam bir koordinasyon içinde karar verecektir.

Kararların, enflasyon, piyasalar, parasal ve finansal koşullar üzerindeki etkilerini sürekli ölçerek, parasal sıkılaştırma sürecini dinamik olarak optimize edilecektir.

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 30 Haziran 2023 tarihli Konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1.199.426.391	909.176.983
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	322.014.891	262.864.459
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		123.749	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		123.749	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		1.748.454	125.651
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.748.454	125.651
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	-	21.323
Peşin Ödenmiş Giderler	3	630.504.628	511.622.147
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		368.741.860	367.795.498
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		261.762.768	143.826.649
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		390.018	1.714.538
Diğer Dönen Varlıklar		244.644.651	132.828.865
Duran Varlıklar		6.618.480.111	6.016.252.364
Diğer Alacaklar		152.622	152.621
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.622	152.621
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	944.768.661	580.662.237
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	4	2.321.991	3.483.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	5.667.932.053	5.429.370.000
Maddi Duran Varlıklar		3.148.221	2.454.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		100.730	98.897
Peşin ödenmiş giderler	3	55.833	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.817.906.502	6.925.429.347

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
-----------	--------	---------------------------------	----------------------------------

		Cari Dönem 30 Haziran 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		358.864.984	97.431.434
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	54.604.222	42.326.353
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlan. kısa vadeli kısımları	3	3.387.070	3.664.179
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	51.217.152	38.662.174
Ticari Borçlar		153.335.698	45.070.359
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		128.950.300	33.026.690
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		24.385.398	12.043.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.543.676	882.745
Diğer Borçlar	3	117.136.540	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	117.136.540	-
Ertelenmiş Gelirler	3	18.180	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.906.375	1.097.225
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		2.249.633	1.097.225
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		656.742	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		25.320.293	8.054.752
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.279.924.528	1.430.918.622
Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	1.082.964
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	1.082.964
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	-
Diğer borçlar	3	31.177.803	14.077.025
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3	31.177.803	14.077.025
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.187.572	861.049
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.187.572	861.049
Ertelenmiş Gelirler	3	2.219.119.218	1.414.897.584
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		17.377.500	54.540
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3	2.201.741.718	1.414.843.044
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		26.439.935	-
ÖZKAYNAKLAR		5.179.116.990	5.397.079.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.179.116.990	5.397.079.291
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	4.314.851
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(921.708)	(463.958)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(921.708)	(463.958)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	2.7	1.637.702.366	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.235.731.614	31.280.575
Net Dönem Karı / (Zararı)		2.289.867	3.204.451.039
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		7.817.906.502	6.925.429.347

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 dönemi Konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak

aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referan sı	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01 Ocak -30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)					
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(74.097.515)	(67.904.705)	(17.221.671)	(7.884.872)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(14.008.082)	(9.130.099)	(5.869.299)	(3.133.156)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		28.758.504	12.107.769	20.721.386	5.132.380
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(10.127.595)	(5.677.786)	(911.246)	(798.161)
ESAS FAALİYET KARİ / (ZARARI)					
		(69.474.688)	(70.604.821)	(3.280.830)	(6.683.809)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	65.581.016	65.581.016
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARİ / (ZARARI)					
		(69.474.688)	(70.604.821)	62.300.186	58.897.207
Finansal Gelirler		98.554.373	97.219.179	19.637.919	(12.561)
Finansal Giderler (-)		(18.471.688)	(14.440.682)	(20.886.856)	(14.820.725)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ / (ZARARI)					
		10.607.997	12.173.676	61.051.249	44.063.921
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(8.318.130)	(8.318.130)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(8.318.130)	(8.318.130)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / (ZARARI)					
		2.289.867	3.855.546	61.051.249	44.063.921
DÖNEM KARİ / (ZARARI)					
		2.289.867	3.855.546	61.051.249	44.063.921
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,0076	0,0128	0,2430	0,1678
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(457.750)	(302.810)	(4.711)	(7.283)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(457.750)	(302.810)	(4.711)	(7.283)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
		(457.750)	(302.810)	(4.711)	(7.283)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR					
		1.832.117	3.552.736	61.046.538	44.056.638

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
------------------------------------	------------------	-----------------	----------------

			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	318.607.016	256.445.475
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.612.700.714	6.010.053.560
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		228.560.806	-
			881.992.824	658.930.312
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	8.041.861.360	6.925.429.347
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.387.070	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	51.217.152	38.662.174
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	117.136.540	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	5.398.428.730	5.397.079.291
	Diğer Kaynaklar		2.471.691.868	1.484.940.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	8.041.861.360	6.925.429.347

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	318.607.016	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)	318.607.016	256.445.475

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 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	82,23%	86,78%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	6,80%	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	3,18%	0,80%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	3,96%	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	3,96%	3,70%

30 Haziran 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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin halka arz tarihi itibarıyla bugüne kadar oluşan hisse grafiği aşağıdaki gibi olmuştur.

