



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 – 31.03.2024 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	2
1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
1.4 ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER, ŞİRKETİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.5 YÖNETİM KURULU	4
1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	7
1.5.2 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
1.6.4 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI	13
1.7 ETİK KURALLAR.....	15
1.8 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	17
1.9 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	17
1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	18
1.11 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	18
1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI	19
1.13 YATIRIM STRATEJİSİ.....	19
2 EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER.....	20
2.1 DÜNYA EKONOMİSİ VE KÜRESEL GELİŞMELER	20
3 PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	21
3.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ	22
4. STOKLAR, YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	24
4.1 SİNPAŞ KIZILBÜK WELLNESS RESORT PROJESİ.....	24
4.2 KIZILBÜK KUŞGÖLÜ DEVRE TATİL PROJESİ	24
6. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI İLE BUNLARIN SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
7. ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER	24
8. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN VE ŞİRKETİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	24
10. ŞİRKETİN YIL İÇİNDE YAPMIŞ OLDUĞU BAĞIŞ VE YARDIMLAR İLE SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILAN HARCAMALARA İLİŞKİN BİLGİLER	26

11. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	26
11.1 BİLANÇO TABLOSU (KONSOLİDE)	26
11.2 GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)	28
11.3 NAKİT AKIŞI TABLOSU (KONSOLİDE)	29
11.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (KONSOLİDE)	30
11.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	31
12. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	33
14. FİNANSAL OLMAYAN RİSKLER	34
15. DİĞER HUSUSLAR.....	35
15.1 FAALİYET YILININ SONA ERMESİNDEN SONRA ŞİRKETTE MEYDANA GELEN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	35
15.2 ŞİRKET'İN SERMAYE PİYASASI KURULU VE TÜRK TİCARET KANUNU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	
35	
16. GYO MEVZUATINDAKİ GELİŞMELER	35

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü ve (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2024 - 31.03.2024 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	30.03.2021
Elektronik Posta Adresi	investorrelations@kizilbukgyo.com
Telefon Numarası / Faks Numarası	(0212) 310 27 00 / (0212) 259 87 18
İnternet Adresi	https://www.kizilbukgyo.com/ – https://www.kizilbukgyo.com/en/
Mersis Numarası	0771030543200013
KEP Adresi	kizilbuk@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Mali Kuruluşlar / Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST YILDIZ / BIST KATILIM 50 / BIST KATILIM 100 / BIST TÜM-100 / BIST 500 / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST KATILIM TUM / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT.
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	12.08.2021
Ticaret Sicil Numarası	302819-5
Vergi No / Vergi Dairesi	5601237288 / İSTANBUL – Mecidiyeköy Vergi Dairesi Müdürlüğü
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye	300.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.200.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2024 – 31.03.2024 / Birinci 3 Aylık Bildirim

KızılbüK 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 portföyünde yer alan 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 resort otel, apart otel, iki adet özel kullanımlı ve bir adet ana restoran, Termal SPA, alışveriş alanı, açık ve kapalı Aquapark, macera parkı, konferans ve toplantı salonları ile sağlık merkezi bulunmaktadır. Proje, yıl boyu kesintisiz faaliyet gösterecek şekilde tasarlanmıştır.

Proje içerisinde bulunan devre mülk üniteleri yıl içinde 48 haftalık devreler halinde satışa sunulmuştur. Proje'nin geliştirilmekte olduğu parsellerin mülkiyeti Kızılıbük GYO'ya ait olup, devre mülk satın alanlara da devre mülk tapusu ile mülkiyet devri yapılmaktadır. Şirket, envanterinde kalan devre mülkleri müşterilere günlük, haftalık veya daha uzun dönemlerle kiralamayı planlamaktadır. Ayrıca, proje kapsamında geliştirilmekte olan otel, apart otel, alışveriş alanı, 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.

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%

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

1.4 ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER, ŞİRKETİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz 19.04.2023 tarihinde Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'nin paylarının tamamını (%100'ünü) satın alarak bağlı ortaklık gerçekleştirmiştir.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	Gayrimenkul Acentelerinin Faaliyetleri	50.000	50.000	TRY	100	Bağlı Ortaklık
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	50.000	50.000	TRY	100	Bağlı Ortaklık
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması	500.000	245.000	TRY	49	İştirak
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Devre tatil projesi geliştirme	50.000	24.500	TRY	49	İştirak

1.5 YÖNETİM KURULU

Kızılıbük GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden Sn. Mahmut Sefa Çelik Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	24.05.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	24.05.2026
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Hayır	24.05.2026
Mehmet Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026
Bahattin Işık	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950’de Çorum’da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi AŞ.’nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 5 sektörde faaliyet gösteren 33 şirketi, 2.000’i aşkın çalışanı ile Türkiye’nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding’in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. 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 başkanı ve mütevelli heyet üyesi yapmaktadır.

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, Genel Müdür



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden 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, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh'de Genel Müdür, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevleri geçmişte başarıyla yerine getirmiştir.

Mahmut Sefa Çelik, hali hazırda Şubat 2021 yılı itibariyle de Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.

Ayrıca ülkemizin en önde gelen sivil toplum kuruluşlarında çeşitli görevlerde bulunan Çelik; Alaca Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Üyesi, Boğaziçi Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği'nde (AYD) Başkan Yardımcısı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'nde ise (GYODER) Başkan Yardımcısı görevlerini yapmaktadır.

Mehmet Yavaş, Yönetim Kurulu Üyesi



1968 yılında Eskişehir'de doğan Mehmet Yavaş Anadolu Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi İnşaat bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına 1990 yılında Alsim-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 Kızılbük 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 ilişkileri, 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.

1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bahattin Işık	Mehmet Bulut
Kurumsal Yönetim Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Işık, Mehmet Mert Eren
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Işık

1.5.2 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. Mehmet Bulut, Komite Üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Mehmet Mert Eren'dir.

Yönetim Kurulumuzun 29.02.2024 tarihli 7/2024 sayılı kararlarıyla, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Bulut'un Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahattin Işık'ın Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Mehmet Mert Eren'in Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu kararla, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin 2. fıkrası uyarınca Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Mehmet Mert Eren'in Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesi hususuna gerekli uyum sağlanmıştır. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Mehmet Mert Eren Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir.

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 kaldırıci 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 çalışmalarını 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. Mehmet Bulut, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık'tır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Denetim Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

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

YETKİ ve KAPSAM

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

ORGANİZASYON

Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğunun, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 03.04.2021 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Bulut, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık'tır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

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

YETKİ ve KAPSAM

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

ORGANİZASYON

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

1.6.4 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Şirketimizin Sürdürülebilirlik Komitesi 02.05.2024 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Sn. Mahmut Sefa Çelik, Komite Üyeleri Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Yavaş, Mali İşler Müdürü Sn. Mehmet Köşek, Muhasebe Müdürü Sn. Halil İbrahim Ersoy ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Mehmet Mert Eren'dir.

Sürdürülebilirlik Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

AMAÇ ve KAPSAM

Bu belge, Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")nin görev, çalışma usul ve esaslarını düzenlemektedir. Komite, Şirket'in sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini

geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilirlik performansını artırmayı hedefler. Komite, Şirket'in faaliyetlerini sürdürdüğü tüm alanlarda sürdürülebilirlik kavramının Birleşmiş Milletler Küresel Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyumlu olarak iş ve süreçlerine entegre edilmesi, sürdürülebilirlik stratejilerinin çevresel, sosyal ve yönetsel çerçeve ile belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi için yetkililerin belirlenerek Yönetim Kurulu'na raporlanması amacıyla oluşturulmuştur.

KOMİTE'NİN YAPISI

Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür. Başkan Vekili Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Yavaş, Mali İşler Müdürü Mehmet Köşek, Muhasebe Müdürü Halil İbrahim Ersoy ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Mehmet Mert Eren olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Komite, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır. Toplantılar, Komite Başkanı tarafından belirlenen gündem doğrultusunda yapılır. Toplantı tarihleri ve gündemleri, üyelere en az bir hafta önceden bildirilir. Toplantı, en az Komite üye sayısının salt çoğunluğunun katılımıyla gerçekleştirilir. Komite, şirketin tamamını ilgilendiren sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili kararları salt oy çoğunluğu ile alır. Toplantılarda alınan kararlar, tutanak altına alınır ve üyelerin imzasıyla onaylanır.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve bunları geliştirmek.
- Sürdürülebilirlikle ilgili yasal düzenlemeleri ve standartları takip etmek ve uyum sağlamak, Şirket'in sürdürülebilirlikle ilgili politika ve uygulamalarını gözden geçirmek ve geliştirmek.
- SPK tarafından yayınlanmış "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"ni güncel tutmak ve ilkelere uyumun sağlanması için gerekli tüm çalışmaların yönetimini sağlamak.
- Şirket'in sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını belirlemek ve yönetmek.
- Şirket'in sürdürülebilirlik performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.
- Çalışanların ve paydaşların sürdürülebilirlik konusunda farkındalığını artırmak için gerekli çalışmaları yapmak, sürdürülebilirlik alanında eğitim ve farkındalık faaliyetlerini desteklemek.
- Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.

YÜRÜRLÜK

Bu Görev Çalışma ve Çalışma Esasları, Yönetim Kurulu Kararı ile 02.05.2024 tarihinde yürürlüğe girer ve herhangi bir değişiklik için Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gerektiğinde güncellenebilir. Bu Esaslar, Şirket'in sürdürülebilirlik performansını artırmak ve paydaşlarla daha etkili iletişim kurmak amacıyla sürekli olarak gözden geçirilir ve güncellenir.

1.7 ETİK KURALLAR

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Etik Kuralları” Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlanmıştır.

Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Pay Sahipleri

- Kızılıbük GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.
- Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirilir ve bilgilendirilir.
- Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarının kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Faaliyet Standartları

- Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Kızılıbük GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetim'e iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.

- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınır Verilmesi

- İlişkide bulunulan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Kızılıbük GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişimde, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- Görev verilen bölümler dışında hiçbir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu

- Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Sosyal Sorumluluk

- Kızılıbük GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- Kızılıbük GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- Kızılıbük GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.

- Kızılıbük GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Kurallara Uyum

- İstisnasız bütün Kızılıbük GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.
- Etik Kurallar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından tanımlanır, güncellenir ve değiştirilir. Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunularak Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

1.8 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> bağlantısından ulaşılabilir.

1.9 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. olarak çevresel, sosyal ve ekonomik sorumluluklarımızı yerine getirerek sürdürülebilir bir gelecek için çalışmayı taahhüt ediyoruz. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1108374> bağlantısından ulaşılabilir.

Enerji Verimliliği Yatırımları	Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Programları	Su Tasarrufu Uygulamaları	Enerji Yönetimi ve Akıllı Bina Teknolojileri
Led aydınlatma elemanları kullanılacaktır.	10.03.2024 tarihinde onaylanan ÇED raporunun sıfır atık planı çerçevesinde, inşaat aşamasında ve işletme aşamasında geri dönüşüm tedbirleri alınmaktadır. Atıklar türlerine göre ayrıştırılmakta ve ayrı olarak toplanmaktadır.	28.03.2024 tarihinde onaylanan projeye göre tesiste yağmur suyunun toplanacağı 2 adet su deposu planlanmaktadır.	Projede otomasyon sistemleri ile elektrik kullanımı ve ısıtma soğutma sistemleri en verimli seviyede enerji harcayarak çalıştırılacaktır.
Enerji verimli elektrik ve mekanik sistemler (varlık sensörü vb. tam otomasyon sistemleri) kullanılacaktır.		Tesiste yapılması planlanan arıtma tesislerindeki atık suyun gri suya dönüştürülmesi planlanmaktadır.	Ters osmoz yöntemi ile deniz suyunun, hem temiz su elde edilmesinde hem de binadaki ısıtma-soğutma sisteminde kullanılması planlanmaktadır.

1.10 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 "dağıtılabılır 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin öncelikli stratejisi mevcut durumda yükselen ilk projesi Kızılıbük Thermal Wellness Resort'un geliştirmesini tamamlamak, devre mülk satışlarında ve kiralananabilir 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 EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

2024 yılının birinci çeyreğinde dünya ve Türkiye ekonomisindeki gelişmeler şu şekilde özetlenebilir:

2.1 DÜNYA EKONOMİSİ VE KÜRESEL GELİŞMELER

Türkiye Ekonomisi – Ekonomik Veriler

Büyüme

- GSYH 2024 yılının birinci çeyreğinde % 5,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Birinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) % 5,3 oranında, sanayi sektörü % 4,9 oranında ve tarım sektörü % 4,6 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın birinci çeyreğinde % 2,4 oranında büyümüştür.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 10,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla % 7,2 ve % 3,9 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 1,6 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2024 yılı birinci çeyreğinde % 9,6 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise % 11,9 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,5 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,5 puan katkı vermiştir.

İstihdam

- 10 Haziran 2024 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2024 yılı Nisan ayında % 8,5 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 266 bin kişi, istihdam oranı ise % 49 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;

- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 618 bin kişi, istihdam oranı ise % 49,5 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 35 milyon 661 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise % 54,2 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı % 8,5 oldu.

Enflasyon

2024 yılı Haziran ayı için Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan enflasyon verileri şu şekildedir:

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE):

- Aylık değişim: %3,37
- Yıllık değişim: %75,45
- On iki aylık ortalamalara göre değişim: %62,51

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE):

- Aylık değişim: %1,96
- Yıllık değişim: %57,68
- On iki aylık ortalamalara göre değişim: %47,24

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere göre, 2024 yılının Mart ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına göre % 4,1 oranında azalarak 22,6 milyar dolar, ithalat ise % 6,3 azalarak 29,9 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiştir.
- 2024 yılı Mart ayı yıllıklandırılmış ihracat değeri ise % 0,8 oranında artarak 257,6 milyar dolar, ithalat değeri ise % 6,4 azalarak 349,5 milyar dolar seviyesinde gözlenmiştir.
- 2024 yılı Mart ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,4 azalarak 7,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiştir. 2024 yılı Mart ayı yıllıklandırılmış dış ticaret açığı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 22 oranında azalarak 91,9 milyar dolar seviyesinde gözlenmiştir.
- 2024 yılı Mart ayı itibarıyla cari işlemler dengesi 4.544 milyon dolar açık vermiştir.
- 2024 yılı Mart ayı itibarıyla yıllıklandırılmış cari işlemler açığı ise 31,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 yılı Mart ayında doğrudan yatırımlar kaynaklı 224 milyon dolar, portföy yatırımları kaynaklı 96 milyon dolar net sermaye çıkışı yaşanırken, diğer yatırımları kaynaklı 4.153 milyon dolar net sermaye girişi gerçekleşmiştir.
- Mart ayında ihracat miktar endeksinde % 2,8, ithalat miktar endeksinde ise % 4,4 oranında azalış kaydedilmiştir.
- İhracat birim değer endeksinde % 1,4, ithalat birim değer endeksinde % 2 oranında düşüş gerçekleşmiştir.
- Dış ticaret haddi 2024 yılının Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 0,5 puan artarak 87,2 seviyesine yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

3 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 Kızılbük Thermal Wellness Resort projesidir. Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkulün değerlendirme raporu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 2024 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 Kızılbük 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	08.01.2024	12.572.000.000

Proje hakkında hazırlanmış olan değerlendirme raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1240147> bağlantısından ulaşılabilir.

3.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

KızılbüK GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İÇmeler Kızılkum'da yer almaktadır. KızılbüK GYO, 1309 adet lüks devre mülk ünitesi, 206 oda kapasiteli 5 yıldızlı bir otel, 10 oda kapasiteli apart otel, Termal SPA, Wellness Park, Kongre Merkezi, alışveriş alanları, 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 içerdiği yüksek standartlardaki yaşam ile dini hassasiyetlere uygun, yeni nesil bir tatil anlayışı sunmaktadır.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İÇmeler Mahallesi'nde yer alan KızılbüK Projesi iki etap halinde toplam 1.309 adet bağımsız bölümde (devremülk ünitesi) oluşturulacak 65.848 adet devre, yaklaşık 34.250 m² büyüklüğünde bir otel, 7.604 m² büyüklüğünde bir apart otel, toplam yaklaşık 9.870 m² büyüklüğünde alışveriş alanları, 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 thermal wellness merkezi ve 150 m² spor alanı ile diğer ticari alanlar ve bunlara ilave olarak Termal SPA, aquapark ve ortak alanlar geliştirilmesi planlanmaktadır.



Kızılıbük projesi toplamda 173.477,72 m² yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 3 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. etap için yeni ruhsatlar alınmıştır.



1. Etap: Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, alışveriş alanları 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 45.928 m² olan 3. etapta 62 devre mülk hakkına konu bağımsız bölüm ve 10 odalı bir apart otel bulunacaktır.

Kızılıbük Thermal Wellness Resort projemizde 01 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 tarihleri arasında 1372 adet devremülkün satışı gerçekleştirilmiş olup, bu satışlardan 667.830.993 TL ön satış cirosu elde edilmiştir.

Kızılıbük Thermal Wellness Resort projemizde devre mülk, otel, termal tesis ve kapalı rekreatif diğer unsurlarımızın inşa çalışmalarının %80 oranında (3. etap hariç) tamamlanmıştır. Ayrıca dairelerin iç tefrişlerine dönük tüm hareketli mobilyalar, daire içi beyaz eşya ve aksesuarlar temin edilerek büyük oranda yerleşimleri yapılmıştır. Dış mekanlarda ise peyzaj çalışmalarına başlanmış, yaya ve taşıt yollarımızın kaplamaları yapılmakta ve on binlerce ağacın ve bitkinin dikimleri halihazırda sahada yürütülmektedir. Proje sahamıza ulaşan yol ile ilgili gerekli izinlerin verilmesi, kalıcı enerjiyi ulaştıracak dağıtım merkezi inşası, atık su hattı ve içme suyu altyapılarının devreye alınma işlerinin en erken Kasım 2024'te tamamlanabileceğini öngörülmektedir. Bununla birlikte bu ölçekte bir entegre tesisin imalat sonrası test ve devreye alma süreci 4 ay kadar sürecektir, test ve devreye almanın ardından bir soft opening dönemi ile eksiksiz bir hizmet sağlamak amaçlı son kontroller yapılacaktır. Elimizde olmayan mücbir sebeplere karşın tesisimizi hazırlıyoruz. Müşterilerimizi 2025 yılı Nisan ayından itibaren 1. ve 2. etabımızda tesisimizde ağırlamayı planlıyoruz.

4. STOKLAR, YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 SINPAŞ KIZILBÜK WELLNESS RESORT PROJESİ

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesinin de Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devremülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesine ait devremülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

4.2 KIZILBÜK KUŞGÖLÜ DEVRE TATİL PROJESİ

Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m² arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır.

Kuşgölü Thermal Wellness Resort Devretatil Projemize ait otel projesi 22 Aralık 2022 tarihinde ruhsatlandırılmıştır ve toplam inşaat alanı 33.244 m²'dir.

6. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI İLE BUNLARIN SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

7. ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Şirketin operasyonel etkinliğinin ve verimliliğinin iyileştirilmesi, finansal raporlamada güvenilirliğin temini ve yasalara ile yönetmeliklere tam uyum sağlama konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. Denetim Komitesi İç denetim faaliyetlerinin etkinliğini yıl içinde yapılan toplantılarda görüşmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

8. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN VE ŞİRKETİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

2023 Yılında; bu şirket bakımından toplam 8 dava açılmış olup, bu davaların 4 adeti çok önemli davalar olarak nitelenmiştir. Bu davalar 2024 yılında da devam etmekte olup; 2024 yılında bu nitelikte yeni bir dava açıldığı yönünde bilgimiz yoktur. Bu davaların şirketin Muğla ili-Marmaris ilçesinde yürüttüğü devre mülk projesi kapsamında ilgili idarece verilmiş Çevresel Etki Değerlendirme Olumlu Raporuna ilişkin idari işlemin iptali için açılmış olup, davalara ilişkin detaylar aşağıdadır:

1-Muğla 3 İdare Mahkemesi 2023/643 Esas Sayılı dosya;

Mahkeme, 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Karar davacı tarafça karar temyiz edilmiş olup, Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2024/223 E., 2023/2467 K. sayılı kararı ile davacının yürütmenin durdurulması isteminin de reddine karar verdi. Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay kararı özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermek suretiyle bozmuştur. Yargılamaya 3. İdare Mahkemesinde devam edilecektir.

2- Muğla 3 İdare Mahkemesi 2023/796 Esas Sayılı dosya;

Mahkeme, 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Karar davacı tarafça karar temyiz etmiş olup Danıştay'ın esas hakkında kararı beklenmektedir. Ancak bu davanın emsal nitelikteki Muğla 3 İdare Mahkemesi 2023/643 Esas Sayılı dosya kararının Danıştay'da bozulması dikkate alındığında Danıştay tarafından aynı gerekçelerle bozulacağı tahmin edilmektedir.

3- Muğla 3 İdare Mahkemesi 2023/792 Esas Sayılı dosya;

Mahkeme, 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Bu karar kesinleşti.

4- Muğla 2 İdare Mahkemesi 2023/767 Esas Sayılı dosya;

Mahkeme aynı konuda baktığı 2023/643 Esas Sayılı dosyasında vermiş bulunduğu aynı işlemin iptaline yönelik red kararını emsal alarak bu davanın da reddine karar vermiş olup, karar davacı tarafından yürütmenin durdurulması talepli temyiz edilmiş Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay kararı özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermek suretiyle bozmuştur. Yargılamaya 2. İdare Mahkemesinde devam edilecektir.

Bu davaların yanı sıra 2022 yılında açılmış, güncel olmayan önceki inşaat ruhsatlarının iptaline ilişkin 2 adet dava da içerik itibarıyla önem taşımaktadır, davalara ilişkin detaylar aşağıdadır:

5- Muğla 2 İdare Mahkemesi 2022/26 Esas Sayılı dosya;

Kızılıbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davadır. Mahkeme davacıların yürütmesinin durdurulması talebini reddetti. Sonrasında ise mahkeme, dava konusu işlemlerin ruhsatlar bakımından karar verilmesine yer olmadığına imar durumu bakımından ise işlem bir hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verdi. Karar, 05.04.2024 tarihinde davacılar tarafından istinaf edildi. İstinaf Mahkemesi de davacıların yürütmenin durdurulması talebini reddetti.

6- Muğla 3 İdare Mahkemesi 2022/1131 Esas Sayılı

Kızılıbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davadır. Mahallinde 26 Mart 2024 tarihinde keşif yapıldı. Bilirkişi rapor beklenmektedir.

SONUÇ: Yukarıda belirtilen dosyaların tamamı değerlendirildiğinde, yargılama süreçlerinin devam edeceği, bu aşamada şirketin yürüttüğü projenin durdurulması için bir hukuki bir neden bulunmadığı, bu davaların ilerde olumsuz neticelenmesi halinde ise varsa mahkemece belirlenen bir idari eksiklik varsa o eksiklik çerçevesinde, eksikliğin giderilerek sürecin ilerletilebileceği değerlendirilmektedir.

10. ŞİRKETİN YIL İÇİNDE YAPMIŞ OLDUĞU BAĞIŞ VE YARDIMLAR İLE SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILAN HARCAMALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızca, ülkemizdeki sosyal sorumluluk projeleri kapsamında 2024 yılının birinci çeyreğinde toplam 17.015.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

11. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

11.1 BİLANÇO TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 31 Mart 2024 tarihli Konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar		1.453.757.458	1.709.267.421
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	11.059.214	122.991.566
Ticari Alacaklar		349.237.379	661.759.228
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		13.648.636	163.503
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		335.588.743	661.595.725
Diğer Alacaklar		971.699	351.062.408
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		14.538	16.729
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		957.161	351.045.679
Stoklar		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		763.884.772	309.595.611
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3	763.235.254	309.167.014
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3	649.518	428.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.752.762	2.016.768
Diğer Dönen Varlıklar		326.851.632	261.841.840
Duran Varlıklar		13.418.400.034	12.893.841.591
Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		152.622	175.613
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.622	175.613
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	4.168.083.298	3.843.481.670
Kullanım Hakkı Varlıklar	3	831.122	2.493.365
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3	9.218.267.836	9.035.969.355
Maddi Duran Varlıklar		11.694.282	11.469.601
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		247.249	251.987
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		19.123.625	-
TOPLAM VARLIKLAR		14.872.157.492	14.603.109.012

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.005.082.401	522.655.818
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		79.645.829	81.057.610
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		493.535	2.323.138
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		79.152.294	78.734.472
Ticari Borçlar		501.209.650	305.334.417
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		423.770.928	276.865.877
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		77.438.722	28.468.540
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		5.444.811	3.950.968
Diğer Borçlar		11.832.247	72.332.064
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		-	3.435
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		11.832.247	72.328.629
Ertelenmiş Gelirler		376.308.230	3.050
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		18.011.328	3.050
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		358.296.902	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.999.663	6.851.448
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		5.888.353	5.572.734
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.111.310	1.278.714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.641.971	53.126.261
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.619.311.036	5.308.421.710
Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.322.058	2.343.033
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		2.322.058	2.343.033
Diğer Borçlar		69.227.077	92.528.823
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		69.227.077	92.528.823
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		4.547.761.901	5.213.549.854
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		3.470.019.437	3.976.580.115
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.077.742.464	1.236.969.739
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		-	-
ÖZKAYNAKLAR		9.247.764.055	8.772.031.484
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.247.800.094	8.771.780.452
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		809.025.758	809.025.758
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(364.149)	(270.755)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(364.149)	(270.755)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		14.203.298	14.203.298
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(220.964.111)	(220.964.111)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		7.869.833.279	10.050.282.380
Net Dönem Karı / (Zararı)		476.066.019	(2.180.496.118)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(36.039)	251.032
TOPLAM KAYNAKLAR		14.872.157.492	14.603.109.012

11.2 GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 dönemi Konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023 31 Mart 2023
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti		-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri		(38.025.182)	(18.520.927)
Genel Yönetim Giderleri		(31.938.201)	(8.438.751)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		39.254.918	28.055.718
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(18.272.115)	(7.497.722)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(48.980.580)	(6.401.682)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(48.980.580)	(6.401.682)
Finansal Gelirler		1.352.519	2.294.878
Finansal Giderler		(31.508)	(6.792.058)
Net Parasal Kayıp/Kazanç		523.485.533	142.085.892
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		475.825.964	131.187.030
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		475.825.964	131.187.030
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		475.825.964	131.187.030
DÖNEM KARI / (ZARARI)		475.825.964	131.187.030
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(240.055)	-
Ana Ortaklık Payları		476.066.019	131.187.030
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,5869	0,4373
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(93.394)	(261.066)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(93.394)	(261.066)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(93.394)	(261.066)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		475.732.570	130.925.964
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(240.055)	-
Ana Ortaklık Payları		475.972.625	130.925.964

11.3 NAKİT AKIŞI TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 dönemi Nakit Akışı Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2024 Dipnot 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.03.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	89.629.384	285.142.938
Dönem Karı/zararı	475.825.964	131.187.030
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.464.532	239.407.710
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	-	2.524.843
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.155.070	642.491
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.202.695	9.241.735
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.237.547	838.607
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.237.547	838.607
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(3.130.780)	226.160.034
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(387.661.112)	(85.156.190)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	312.521.848	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	195.875.233	(12.467.351)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(324.601.628)	(213.983.799)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(454.289.161)	38.622.992
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(289.482.773)	127.084.414
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	172.315.369	(24.412.446)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	89.629.384	285.438.550
Alınan kar payları	-	(295.612)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(184.021.410)	(144.852.235)
Alınan temettüler	-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(1.722.929)	(231.336)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(182.298.481)	(144.620.899)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.438.811)	(5.254.019)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	5.137.458
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.411.781)	(9.748.986)
(Ödenen) / Alınan faizler	(27.030)	(642.491)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(95.830.837)	135.036.684
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(16.101.515)	(235.509.970)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(111.932.352)	(100.473.286)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	122.991.566	498.374.429
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11.059.214	397.901.143

11.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 dönemi Özkaynaklar Değişim Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
01 Ocak 2024 (Dönem Başı)	300.000.000	809.025.758	14.203.298	(220.964.111)	(270.755)	10.050.282.380	(2.180.496.117)	8.771.780.452	251.032	8.772.031.484
Transferler	-	-	-	-	-	(2.180.449.101)	2.180.496.117	47.016	(47.016)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(93.394)	-	476.066.019	475.972.625	(240.055)	475.732.570
- Diğer kapsamlı gelir (zarar)	-	-	-	-	(93.394)	-	-	(93.394)	-	(93.394)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	476.066.019	476.066.019	(240.055)	475.825.964
31 Mart 2024 (Dönem Sonu)	300.000.000	809.025.758	14.203.298	(220.964.111)	(364.149)	7.869.833.279	476.066.019	9.247.800.094	(36.039)	9.247.764.055

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
01 Ocak 2023 (Dönem Başı)	300.000.000	809.025.758	10.202.912	-	(796.743)	6.361.241.155	3.693.041.610	11.172.714.692	-	11.172.714.692
Transferler	-	-	-	-	-	3.693.041.610	(3.693.041.610)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(261.066)	-	131.187.030	130.925.964	-	130.925.964
- Diğer kapsamlı gelir (zarar)	-	-	-	-	(261.066)	-	-	(261.066)	-	(261.066)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	131.187.030	131.187.030	-	131.187.030
31 Mart 2023 (Dönem Sonu)	300.000.000	809.025.758	10.202.912	-	(1.057.809)	10.054.282.765	131.187.030	11.303.640.656	-	11.303.640.656

11.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 1 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 dönemi Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.519.424	110.017.523
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	13.381.173.166	12.877.372.098
C	İştirakler	Md.24/(b)	345.052.106	345.052.106
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	957.161	351.045.679
	Diğer Varlıklar		1.533.999.768	1.358.268.139
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	15.270.701.625	15.041.755.545
E	Finansal Borçlar	Md.31	493.535	2.823.138
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	79.152.294	78.234.472
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	11.832.247	72.328.629
İ	Özkaynaklar	Md.31	9.669.039.667	9.220.938.572
	Diğer Kaynaklar		5.510.183.882	5.667.430.734
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	15.270.701.625	15.041.755.545

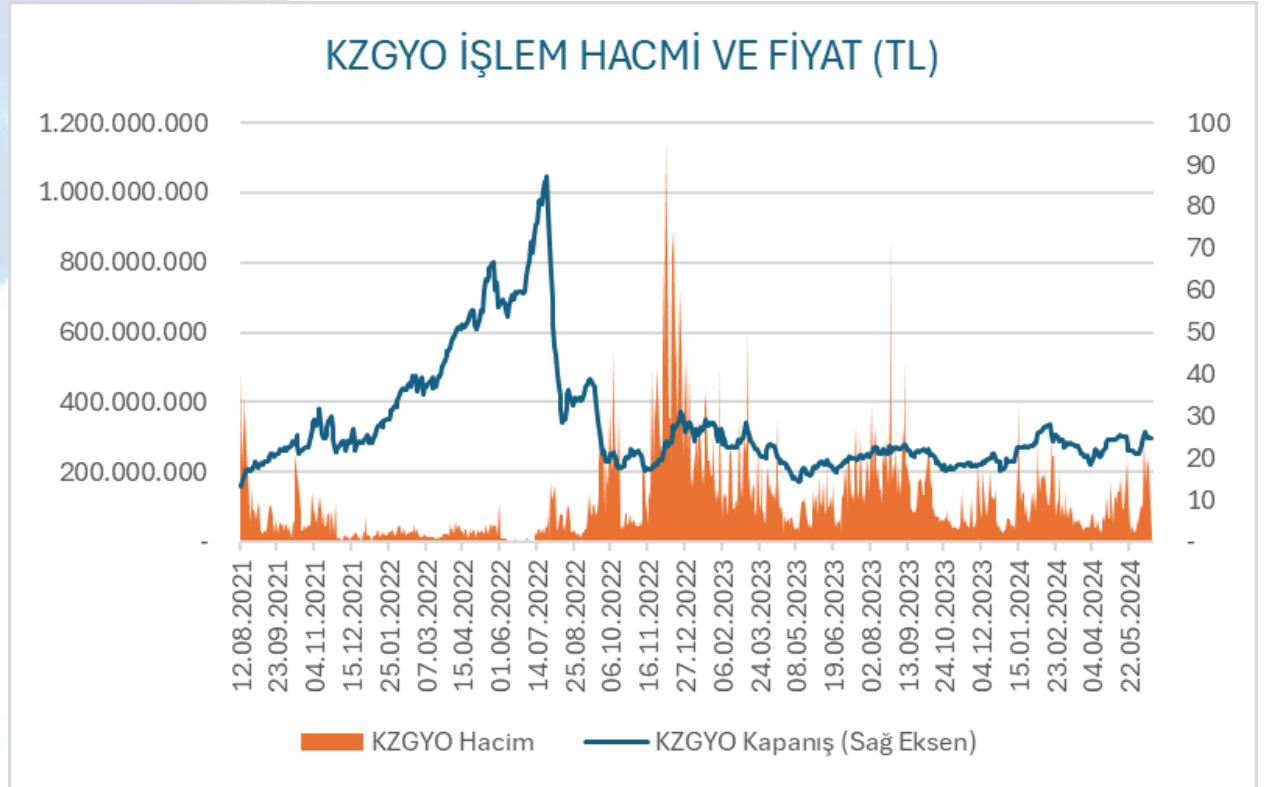
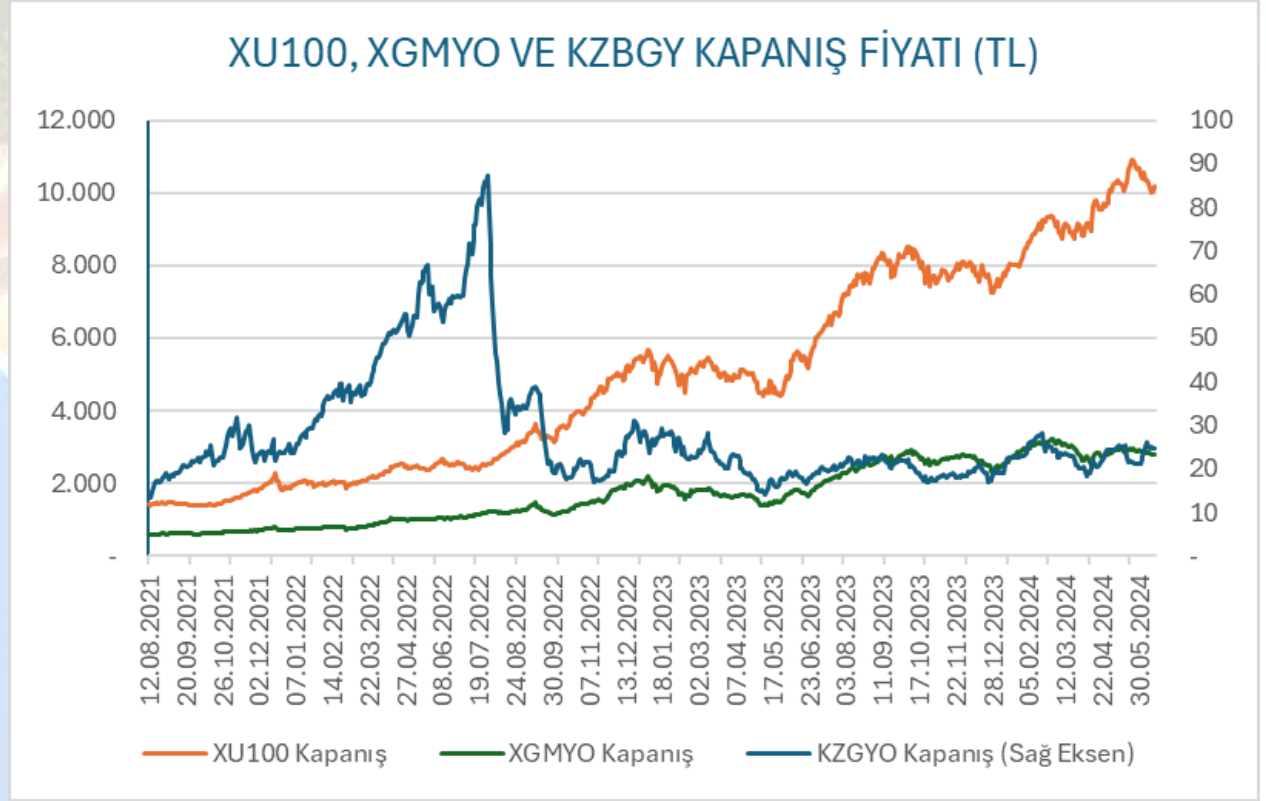
	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.519.424	110.017.523
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	9.356.729	95.547.573

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	87,63%	85,61%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	2,32%	3,03%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	0,95%	1,66%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,06%	0,73%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,06%	0,64%

“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.

12. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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



14. FİNANSAL OLMAYAN RİSKLER

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, sadece finansal performansımızı değil, aynı zamanda operasyonlarımızı etkileyebilecek finansal olmayan riskleri de titizlikle değerlendiriyoruz. Dikkate aldığımız başlıca finansal olmayan riskler ve bunlara karşı aldığımız önlemler aşağıda özetlenmiştir.

Regülasyon ve Yasal Uyum Riskleri

- İmar ve İnşaat Kanunları: Gayrimenkul projelerimiz, imar ve inşaat mevzuatlarına tabidir. Mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, projelerin planlanması ve uygulanmasında gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Bu riskleri yönetmek için, yasal uyum süreçlerimizi sürekli olarak güncelliyor ve ilgili kamu kurumlarıyla yakın işbirliği içinde çalışıyoruz.
- Çevre Düzenlemeleri: Çevre koruma ile ilgili artan düzenlemeler, projelerimizin planlanması ve uygulanmasında ek yükümlülükler getirebilir. Çevresel etki değerlendirmeleri ve sürdürülebilirlik stratejilerimizle bu riskleri minimize ediyoruz.

Çevresel Riskler

- İklim Değişikliği: Artan doğal afetler, sel, kuraklık gibi çevresel riskler, projelerimizin sürdürülebilirliğini ve güvenliğini etkileyebilir. Proje planlamalarımızda bu riskleri dikkate alarak gerekli önlemleri alıyoruz.
- Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED): Projelerimizin çevresel etkilerini minimize etmek için ÇED süreçlerini titizlikle yürütüyoruz.

Sosyal Riskler

- Toplumsal Kabul: Projelerimizin yerel halk tarafından kabul görmemesi, protestolar veya hukuki itirazlarla sonuçlanabilir. Toplumsal kabulü artırmak için projelerimiz hakkında halkı bilgilendirici toplantılar düzenliyoruz ve katılımcı bir yaklaşım benimsiyoruz.
- İş Gücü ve Çalışan Memnuniyeti: Nitelikli iş gücü bulma ve çalışan memnuniyetini sağlama, iş gücü verimliliğini doğrudan etkiler. Çalışanlarımızın gelişimini desteklemek ve motivasyonlarını artırmak için eğitim programları ve kariyer gelişim fırsatları sunuyoruz.

Operasyonel Riskler

- Proje Yönetimi: Zamanında teslimat, bütçe aşımı, tedarik zinciri problemleri gibi operasyonel riskler projelerimizin karlılığını ve itibarını etkileyebilir. Etkin proje yönetimi süreçlerimiz ve risk değerlendirme mekanizmalarımız ile bu riskleri minimize ediyoruz.
- Teknolojik Riskler: Dijital dönüşüm sürecinde yaşanabilecek teknik aksaklıklar, veri güvenliği ihlalleri gibi riskler operasyonlarımızı aksatabilir. Güçlü bir bilgi teknolojileri altyapısı ve siber güvenlik önlemleri ile bu riskleri yönetiyoruz.

Sürdürülebilirlik Riskleri

- ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetim) Performansı: Sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluk sağlanmadığında, yatırımcıların ilgisi azalabilir ve finansman kaynakları sınırlanabilir. Sürdürülebilirlik stratejilerimizi ve ESG performansımızı sürekli olarak iyileştiriyoruz.
- Enerji Verimliliği: Binalarımızın enerji verimliliğini artırmak için gerekli yatırımları yapıyor ve uzun vadeli tasarruf sağlıyoruz.

Pazar ve Rekabet Riskleri

- Pazar Talebi: Ekonomik dalgalanmalar, müşteri taleplerindeki değişiklikler, demografik trendler gibi faktörler gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Pazar araştırmaları ve esnek stratejilerimiz ile bu riskleri yönetiyoruz.
- Rekabet: Sektördeki rekabetin artması, fiyatlandırma stratejilerini ve kar marjlarını etkileyebilir. Rekabet avantajımızı korumak için yenilikçi projeler geliştiriyor ve müşteri memnuniyetine odaklanıyoruz.

Bu unsurlar dikkate alındığında, şirketimizin finansal olmayan risklerini etkin bir şekilde yönetmesi, uzun vadeli başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu risklere karşı aldığımız önlemler ve stratejiler, faaliyetlerimizi daha güvenli ve sürdürülebilir kılmaktadır.

15. DİĞER HUSUSLAR

15.1 FAALİYET YILININ SONA ERMESİNDEN SONRA ŞİRKETTE MEYDANA GELEN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

- 08.01.2024 tarihinde 2518 parselde bulunan 206 odalı otel bloğu ve 1247 adet devremülk için tadilat ruhsatı alınmıştır.
- 27.03.2024 tarihinde 2518 parselde inşa edilecek olan 62 adet devremülk, arıtma tesisi ve sosyal tesis için yeni yapı ruhsatları alınmıştır.
- 29.03.2024 tarihinde 1598 parselde inşa edilecek olan 10 odalı apart otel için yeni yapı ruhsatı alınmıştır.
- 29.03.2024 tarihinde 2518 parselde bulunan 206 odalı otel ve 555 adet devremülk bloğu için Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

15.2 ŞİRKET'İN SERMAYE PİYASASI KURULU VE TÜRK TİCARET KANUNU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu ortaklık bulunmamaktadır.
- Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

16. GYO MEVZUATINDAKİ GELİŞMELER

01.01.2024 - 31.03.2024 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) herhangi bir değişikliğe uğramamıştır.