



KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na**

Görüş

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı' nın (hepsi birlikte grup olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grubun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grubun 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 11 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket tarafından Marmaris'te yürütmekte olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi ile ilgili olarak idari ve yargısal süreçler devam etmekte olup henüz projeler hakkında kesinleşmiş bir yargı kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle Şirket yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2024-SPK-052 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri proje kapsamındaki değeri olarak değerlendirilmiştir. Bu hususla ilgili olarak bireysel finansal tabloların 2.5, 11 ve 14 dipnotuna dikkat çekerek. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grubun denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2025

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 TÜRKİYE EKONOMİSİ – EKONOMİK VERİLER	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 THERMAL 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	28

11. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	29
11.1 BİLANÇO TABLOSU (KONSOLİDE)	29
11.2 GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)	31
11.3 NAKİT AKIŞI TABLOSU (KONSOLİDE)	32
11.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (KONSOLİDE)	33
11.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	34
12. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	36
13. GENEL KURUL	37
14. FİNANSAL OLMAYAN RİSKLER	39
15. DİĞER HUSUSLAR.....	40
15.1 FAALİYET YILININ SONA ERMESİNDEN SONRA ŞİRKETTE MEYDANA GELEN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	40
15.2 ŞİRKET'İN SERMAYE PİYASASI KURULU VE TÜRK TİCARET KANUNU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	
41	
16. GYO MEVZUATINDAKİ GELİŞMELER	41

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 - 30.06.2024 dönemi itibariyle 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	Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST ANA / 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	Ana 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 – 31.12.2024 / Dördüncü 3 Aylık Bildirim

* bkz. 15.1 Faaliyet Yılına Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar

Kızılıbük GYO, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere Sinpaş GYO'nun kısmi bölünmesi suretiyle 30 Mart 2021 tarihinde kurulmuştur.

Kızılıbük GYO, Sinpaş'ın gayrimenkul geliştirmedeki yarım asra yaklaşan deneyim ve gücünü de arkasına alarak niş bir pazar olan Termal, Devre mülk, Otel, Termal SPA karmasının bir arada olduğu yatırımları ile Türkiye'de ve dünya da zincir bir marka inşası gerçekleştirecektir.

Kızılıbük GYO'nun 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, 31.12.2024 tarihli 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%

* bkz. 15.1 Faaliyet Yılına Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar

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 Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması	500.000	245.000	TRY	49	İştirak
Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Devre tatil projesi geliştirme	50.000	24.500	TRY	49	İştirak

1.5 YÖNETİM KURULU

Kızılbük 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 A.Ş.’nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 6 sektörde faaliyet gösteren 52 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 Üyesi 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, Konutlar 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 Mütavelli 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 Delegeeliğine 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 Tebliğ 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 kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

ORGANİZASYON

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

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

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürünün” yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri yönetim kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

- Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket’in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.

- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

- Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı 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 ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Mehmet Mert Eren'dir.

Sürdürülebilirlik Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

AMAÇ ve KAPSAM

Bu belge, Kızılıbük 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 Kızılbük 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

- Kızılbük 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 Kızılbük 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/1404954> 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/1404972> 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:

Genel Esaslar

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket'in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır.

Kar Dağıtım Esasları

Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtır.

Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklıdır. Şirket'in sermaye piyasası mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtımına tabi tutularak tamamlanır.

Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir.

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 kiralanabilir alanlarda planlanan hedefleri gerçekleştirerek projeyi tasarlanan takvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmaktır. Şirket ayrıca projeyi başarılı ve sürdürülebilir kılmak için işletme ve yönetimi için bir iştirakini veya konusunda uzman bir profesyonel işletme ve yönetim şirketini görevlendirecektir.

Şirket, orta ve uzun vadede özgün 'Kızılıbük' konseptini zincirleştirmeyi düşünmekte ve bu konseptle beraber belli bir bölge ile sınırlanmayan, ülke geneline yayılmış önemli sayıda devre mülk müşterisi potansiyeline sahip olacağına inanmaktadır. Kızılıbük projesiyle yakaladığı bu niş pazarda büyümeyi ve termal, devre mülk, otel, termal SPA fonksiyonlarından oluşan karma konsepti özellikle ülkenin diğer termal lokasyonlarında yapacağı yatırımlarla zincir haline dönüştürmeyi planlamaktadır. Yatırım önceliği olarak hedefte termal kaynakları ile ön plana çıkan Balıkesir, Bursa, Denizli, Bolu, Afyon illeri bulunmaktadır. Zincire ilave edilecek yeni tesislerle "Kızılıbük Dünyasının" üyesi olan müşterilere değişim programları sunulması, böylece her yıl farklı tesislerde konaklama alternatifi sağlanması imkanı da düşünülmektedir. Zincirleşme stratejisi ile bir taraftan müşteri memnuniyetinin en üst düzeye taşınması, diğer yandan da Kızılıbük GYO'nun sürdürülebilir bir şekilde büyümesinin sağlanması hedeflenmektedir.

Şirket uzun vadede 'Kızılıbük' konseptinin ülke içerisindeki zincirleşme potansiyeline bağlı olarak mevcut tecrübelerini de kullanarak dünyanın çeşitli bölgelerinde benzer konsepti taşıyarak yatırımlar yapmayı değerlendirebilir.

2 EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

2.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ – EKONOMİK VERİLER

Büyüme

- GSYH 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,0 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,7 oranında artmıştır.
- Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 4,7 oranında, hizmetler (inşaat dâhil) sektörü yüzde 2,0 oranında ve sanayi sektörü yüzde 1,4 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 6,1 oranında artarken, özel tüketim yüzde 3,9 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,6 oranında artmıştır.
- Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 0,8 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,7 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 4,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 3,0 puan, kamu tüketiminin katkısı ise 0,2 puan olmuştur.

İstihdam

- 28 Şubat 2025 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2025 yılı Ocak ayında yüzde 8,4 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 531 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 49,2 oldu.
- İşgücü 35 milyon 534 bin kişi, işgücüne katılma oranı yüzde 53,7 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- İşgücü 35 milyon 166 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 53,1 olarak gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 4 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,4 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı yüzde 9 oldu.

Enflasyon

- 2025 yılı Şubat ayında TÜFE yüzde 2,27 oranında artmıştır. Şubat ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 3,07 puan azalarak yüzde 39,05 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 3,17 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir.
- Yüzde 4,58 oranında artan Konut grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 3,05 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,46 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 9,79 puanla Konut, 8,97 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler ve 4,01 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Şubat ayında yüzde 1,80 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 0,25 oranında azalırken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 3,61 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 40,21 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 21,71, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 59,78 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 2,76 puan azalışla yüzde 54,56 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Yİ-ÜFE Şubat ayında yüzde 2,12 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 25,21 olarak

gerçekleşmiştir.

- Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi Şubat ayında yüzde 2,24 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 24,76 olarak gerçekleşmiştir.
- Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Şubat ayında yüzde 0,34 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 23,95 oranında artış göstermiştir.
- Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları Şubat ayında yüzde 2,15 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 21,16 oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- Enerji fiyatları ise Şubat ayında yüzde 0,98 oranında yükselmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 19,18 oranında artış kaydedilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

- Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu.
- Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

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 Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 2024 yılı içerisinde olası yeni varlık alımlarına ilişkin alınacak değerlendirme hizmeti için Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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 (1.,2. ve 3. Etaplar)	Muğla	Focus	15.01.2025	18.186.407.553

Proje hakkında hazırlanmış olan değerlendirme raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1380689> bağlantısından ulaşılabilir.

3.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Kızılıbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. Kızılıbük 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, devasa bir Aquapark ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek bu özel projesi içinde sayısız ilkleri barındırmaktadır.



Devre mülk tatil anlayışını thermal wellness konseptiyle buluşturan Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesi, ömür boyu tatil imkanı sunmaktadır. Şifa kaynağı suları ve doğasıyla, Marmaris İçmeler'deki bu eşsiz koylarda dört mevsim, beş yıldızlı otel konforunda, keyifli, sağlıklı ve huzur dolu yeni nesil muhafazakar tatil anlayışı vaat etmektedir. Benzersiz bir uyumla bir araya getirilmiş, tekne konseptinden esinlenerek tasarlanmış, lüks mobilya, ankastre, mutfak ve banyo gereçleriyle donatılmış, ihtiyaç duyulacak her şeyi içeren daireler içerdiği yüksek standartlardaki yaşam ile dini hassasiyetlere uygun, yeni nesil bir tatil anlayışı sunmaktadır.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan Kızılıbük Projesi iki etap halinde toplam 1.309 adet bağımsız bölümde (devremülk ünitesi) oluşturulacak 65.848 adet devre, yaklaşık 26.327 m² büyüklüğünde bir otel, 7.604 m² büyüklüğünde bir apart otel, yaklaşık toplamda 1620 m²'lik 2 adet ana restoran, bunlara ilave olarak da yaklaşık 7.612 m² özel restoran ve cafe alanları yer almaktadır. Tesiste toplamda 8.180 m² termal spa alanı ve yaklaşık 2.000 m²'lik bir alanda konferans salonu ve toplantı salonları yer almaktadır. Bu alanlara ilave olarak alışveriş alanları, kapalı oyun alanları ve mescit gibi ortak alanlar geliştirilmesi planlanmaktadır.



Kızılıbük projesi toplamda 173.486,72 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 130.118 m² olan 26.640 adet devreden oluşan 555 devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2. Etap: Toplam inşaat alanı 97.444,84 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 Aralık 2024 tarihleri arasında 3908 adet devremülkün satışı gerçekleştirilmiş olup, bu satışlardan 2.190.064.766 TL ön satış cirosu elde edilmiştir.

Kızılıbük Thermal Wellness Resort projemizde devre mülk, otel, termal tesis ve kapalı rekreatif diğer unsurlarımızın inşaa çalışmalarının %90 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 çalışmaları önemli ölçüde ilerlemiş, yaya ve taşıt yollarımızın kaplamaları ve on binlerce ağacın ve bitkinin dikimleri yapılmıştır. 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 2025 yılında tamamlanabileceğini öngörülmektedir. Bununla birlikte bu ölçekte bir entegre tesisin imalat sonrası test ve devreye alma süreci 2 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 müşterilerimizi 2025 yılı Nisan ayından itibaren 1. ve 2. etabımızdaki devremülklerimizde ağırlamayı planlıyoruz.

4. STOKLAR, YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 SINPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Sinpaş Kızılıbük Thermal Wellness Resort Projesin 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 Thermal 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

Şirket bakımından toplam 16 dava açılmış olup, bu davalar çok önemli davalar olarak nitelenmiştir.

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 2024/697 (Eski Esas No: 2023/643) Esas Sayılı dosya;

Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO AŞ

Mahkeme,10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Karar davacı tarafca 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. Mahkeme davacı idarenin yeniden yürütmenin durdurulması yönündeki talebini, bu talebi bilirkişi raporunun düzenlenmesinden sonra tarafların itiraz sürelerinin dolmasından sonra değerlendirilmesine karar verildi. Dosyada bilirkişi incelemesine karar verildi. Bilirkişi raporu tebliğ edilmiş olup itiraz aşamasındadır.

2- Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/847 (Eski Esas No: 2023/796) Esas Sayılı dosya;

Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO AŞ

Mahkeme,10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Karar davacı tarafca karar temyiz etmiş olup Danıştay'ın esas hakkında kararı beklenmektedir. 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. Karar 19.07.2024 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu dosyada 2024/697 Esas sayılı dosya bekletici sorun yapılarak dosyanın sonucunun beklenilmesine karar verilmiştir.

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

Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO AŞ

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 2024/534 (Eski Esas No: 2023/767) Esas Sayılı dosya;

Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO AŞ

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. Yeni dosya numarası 2024/534 olmuştur. İlgili dosya, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2024/697 Esas sayılı dosyasının sonucunun beklenilmesine dair ara karar oluşturmuştur.

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 2022/27 Esas Sayılı dosya;

Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO AŞ

Kızılbük 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. İstinaf dosyası İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/1105 Esas olarak kaydedildi.

6- Muğla 3.İdare Mahkemesi 2022/1131 Esas Sayılı

Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO AŞ

Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davadır. Mahallinde 26.03. 2024 tarihinde keşif yapıldı. Bilirkişi rapor beklenmektedir. Davacı tarafın yürütmenin durdurulması talebi 3.kez reddedilmiştir. Bilirkişi raporu gelmiş olup itiraz edilmiştir. 03.12.2024 tarihinde dava konusu imar durum belgesinin ve 17 adet yapı ruhsatının iptaline karar verilmiştir. Karar yönünden istinaf başvurusu yapılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebimiz bulunmaktadır. Dosya, istinaf incelemesi için İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/2787 Esas sayılı dosya olarak tevzi olmuştur. İstinaf Mahkemesi Yürütmenin Durdurulması istemimizin reddine karar verdi.

Yukarıda açıkladığımız davalar dışında Marmaris Belediyesi Encümen Kararları, Ceza İhbarnameleri ve Ödeme Emri düzenlenerek tebliğ edilmiştir. Söz konusu idari işlemler açısından yeni dava dosyaları ikame edilmiştir. Söz konusu davalar da içerik itibariyle önem taşımaktadır. Davalara ilişkin detaylar aşağıdadır:

7- Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/823 Esas Sayılı

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediyesi'nin 13.06.2024 Tarih ve 2024/748 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan Encümen Kararı ile 08.07.2024 Tarihli 324 Sıra Nolu, 59.645.982,86 TL idari para cezasını havi Ceza İhbarnamesi ile bu işlemlerin dayanağı olan 12.06.2024 tarihli Yapı Tatil Tutanağının iptaline yönelik açmış olduğumuz davadır. Söz konusu işlemler yönünden yürütmenin durdurulması kararı talep edilmiştir. Ara karar ile birtakım belgeler idare tarafından sunulmuştur. Encümen kararı yönünden yürütmenin durdurulması talebimizin reddine karar verilmiştir. Yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik itiraz edilmiştir. Yd Kararına İtirazımız üzerine dosya İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/351 Esas sayılı dosyasına tevzi edilmiştir. İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasında yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik yapılan itirazın reddine karar verildi. 26.02.2025'te duruşması yapılmıştır. Karar verilmesi beklenmektedir.

8- Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/953 Esas Sayılı

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

13.06.2024 Tarih ve 748 Nolu Encümen Kararı Hakkında Marmaris Belediyesi tarafından 59.645.982,86 TL bakımından düzenlenen 28.08.2024 Tarih ve 690493 Nolu Ödeme Emrinin iptaline yönelik açmış olduğumuz davadır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Yürütmenin durdurulması isteminin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten ya da savunma ve cevap verme süresinin geçmesinden sonra incelenmesine karar verilmiştir. Davalı idare tarafından sunulan savunma dilekçesine cevaplarımız bildirilmiştir. Ödeme emri (idari para cezası) yönünden yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. 26.02.2025'te duruşması yapılmıştır. Karar verilmesi beklenmektedir.

9- Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/980 Esas Sayılı

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediyesi'nin 17.07.2024 Tarih ve 2024/1283 Karar Nolu Encümen Kararı, Yıkım Kararı ve 30.07.2024 Tarihli 388 Sıra Nolu 29.917,28 TL ceza bakımından düzenlenen Ceza İhbarnamesinin iptaline yönelik açtığımız davadır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemenin yürütmenin durdurulmasına ilişkin talebimiz kabul edilerek Yürütmenin Durdurulmasına karar verilmiştir. Davalı idarenin ilk savunma dilekçesi beklenmektedir. Mahkemenin yeni kararı ile ceza ihbarnamesi ve yıkım kararı yönünden yürütmenin

durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir. Yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik itiraz edilmiştir. Yd Kararına İtirazımız üzerine dosya İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasına tevzi edilmiştir. İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasında yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik yapılan itirazın reddine karar verildi. 26.03.2025 tarihinde duruşma yapılacaktır.

Marmaris Belediyesi tarafından düzenlenen Yapı Tatil Tutanağı ve yeni yapı ruhsatlarının iptaline ilişkin idari işlemler nedeniyle aşağıdaki idari işlemin iptali davaları ikame edilmiştir. Davalara ilişkin detaylar aşağıdadır:

10- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1387 Esas Sayılı

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarihli Yapı Tatil Tutanağının ve mühürleme idari işlemlerinin iptaline yönelik açtığımız davadır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması talebimize yönelik olarak İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin E:2024/1105 ve E:2024/2787 sayılı dava dosyalarının huzurdaki dava bakımından bekletici mesele sayılmasına, söz konusu dava dosyasında karar verilinceye kadar bakılan davanın bekletilmesine bekletilmiştir.

11- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1391 Esas Sayılı

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediyesi'nin 08.01.2024 Tarihli 17 adet yapı ruhsatının iptali işlemine yönelik açtığımız idari işlemin iptali davasıdır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması talebimize yönelik olarak İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin E:2024/1105 ve E:2024/2787 sayılı dava dosyalarının huzurdaki dava bakımından bekletici mesele sayılmasına, söz konusu dava dosyasında karar verilinceye kadar bakılan davanın bekletilmesine bekletilmiştir.

12- Muğla 1. İdare Mahkemesi 2025/57 Esas Sayılı

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarih ve 2024/5510 Nolu Encümen Kararı, 26.12.2024 T. 525 Sıra Nolu, 104.757.908,50 TL idari para cezasının iptali davasıdır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Dava 13/1/2025 tarihinde açılmış olup, Yürütmenin durdurulmasına ilişkin değerlendirme halihazırda yapılmamıştır.

13- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/198 Esas Sayılı Dosya

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 10.01.2025 Tarihli E-4182350-115.02.11.99-99146 Sayılı ve Konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi İptali Hakkında olan yazı ile müvekkile 16.01.2025 tarihinde tebliğ edilen, 29.03.2024 tarih ve 15/1 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (Bülten No: 118787928) Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) üzerinden iptal edilmesi işleminin ve/veya söz konusu Yapı Kullanma İzin belgesinin varsa başkaca iptaline ilişkin idari işlemlerin iptali ve YD talepli açılan davadır. YD değerlendirmesinin ara kararda belirtilen belgeler ile davalının savunmasını ibraz etmesinden sonra değerlendirileceğine karar verilmiştir. Dava dilekçemiz ve yd ara kararı davalı idareye tebliğe çıkarılmıştır. Dosyaya sunduğumuz ek beyan dilekçesi dosyaya kaydedilmiştir. Dava dilekçesinin reddi ile yeni dava dilekçesinin 30 gün içerisinde sunulması için süre verilmesine ilişkin karar verildi. Süresi içerisinde dava dilekçesi sunularak dava yenilendi. Yeni esas numarası alındı.

14- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/134 Esas Sayılı Dosya

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Kızılbük GYO A.Ş. 'ne 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi hakkında tesis edilen, 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli davadır. Yürütmenin durdurulması talebimiz yönünden davalı idareden istenen belgelerin ve idarenin savunmasının sunulmasından sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

15- Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/214 Esas Sayılı Dosya

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

Marmaris Belediyesi tarafından 104.757.908,50 TL bakımından düzenlenen 12.02.2025 Tarihli, 693395 nolu, 1 sıra nolu Ödeme Emrinin iptaline yönelik olarak açılan davadır. Yürütmenin durdurulması yönünden değerlendirme yapılması beklenmektedir.

16- Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/215 Esas Sayılı Dosya

Davacı: Kızılbük GYO AŞ - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı

19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararına dayalı olarak, 14.02.2025 tarihinde müvekkile tebliğ edilmesi üzerine, 16.01.2025 tarihli, 1 sıra nolu, 2.677.149.516,58 TL tutarlı ceza ihbarnamesinin iptaline yönelik olarak açılan davadır. Yürütmenin durdurulması yönünden değerlendirme yapılması beklenmektedir.

SONUÇ: Yukarıda belirtilen dosyaların tamamı değerlendirildiğinde, Hukukun olağan işleyişinde bu davaların lehte neticelenmesi gerektiği kanaatindeyiz. Bu davaların lehte neticelenmesi halinde Marmaris Belediyesi'nin projesi olumsuz etkileyen bütün işlemlerini geri alması ve sürecin önceki yasal çerçevede ilerlemesi gerekir.

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 01.01.2024 - 31.12.2024 döneminde toplam 21.258.700,50 TL tutarında bağış yapılmıştır.

11. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

11.1 BİLANÇO TABLOSU (KONSOLİDE)

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

VARLIKLAR		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	Dipnot	4.373.631.755	2.144.743.256
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	5.241.968	154.326.543
Ticari Alacaklar	6	1.434.057.767	830.357.862
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	109.723.914	205.159
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-32	1.324.333.853	830.152.703
Diğer Alacaklar	7	23.978	440.503.763
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	23.978	20.991
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-32	-	440.482.772
Stoklar	9	1.385.662.214	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.091.998.099	388.472.331
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.091.998.099	387.934.539
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17-32	-	537.792
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	-	2.530.587
Diğer Dönen Varlıklar	18	456.647.729	328.552.170
Duran Varlıklar		18.427.124.358	16.178.849.173
Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar	7,32	152.621	220.354
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	152.621	220.354
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	32	-	-
Stoklar	9	212.586.737	4.822.698.480
Kullanım Hakkı Varlıklar	10	12.751.157	3.128.608
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	18.186.407.553	11.338.093.795
Maddi Duran Varlıklar	12	14.210.387	14.391.749
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.015.903	316.187
Peşin Ödenmiş Giderler	17	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		22.800.756.113	18.323.592.429

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnot	1.450.744.615	655.814.606
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	778.238.612	101.708.931
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	711.553.234	2.915.012
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5-32	66.685.378	98.793.919
Ticari Borçlar	6	561.162.167	383.125.497
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	457.506.449	347.403.931
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-32	103.655.718	35.721.566
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	4.457.507	4.957.570
Diğer Borçlar	7	-	90.760.348
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	-	4.310
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-32	-	90.756.038
Ertelenmiş Gelirler	20	33.269.380	3.827
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20	33.269.380	3.827
Kısa Vadeli Karşılıklar	14,15	5.374.059	8.597.015
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	5.159.349	6.992.519
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	214.710	1.604.496
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	68.242.890	66.661.418
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.243.838.595	6.660.866.242
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	460.389.367	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	460.389.367	-
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	3.340.213	2.939.975
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	3.340.213	2.939.975
Diğer Borçlar	7	121.416.428	116.102.699
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	121.416.428	116.102.699
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	82.604.344	6.541.823.568
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20	17.735.448	4.989.706.869
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20-32	64.868.896	1.552.116.699
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	4.576.088.243	-
ÖZKAYNAKLAR	21	16.106.172.903	11.006.911.581
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	16.107.026.930	11.006.596.593
Ödenmiş Sermaye	21	300.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	21	1.091.575.997	1.091.575.997
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(373.625)	(339.736)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(373.625)	(339.736)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	111.531.648	17.821.921
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	21	(277.259.886)	(277.259.886)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		7.607.586.887	12.610.826.778
Net Dönem Karı / (Zararı)		7.273.965.909	(2.736.028.481)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(854.027)	314.988
TOPLAM KAYNAKLAR		22.800.756.113	18.323.592.429

11.2 GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		9.855.458.957	-
Satışların Maliyeti		(6.581.871.836)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		3.273.587.121	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23	(207.767.902)	(154.675.669)
Genel Yönetim Giderleri	23	(117.605.353)	(86.585.096)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	5.970.297.647	(2.788.080.174)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	45.897.702	351.163.784
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(23.740.270)	(43.639.357)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		8.940.668.945	(2.721.816.512)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		8.940.668.945	(2.721.816.512)
Finansal Gelirler	28	38.871.951	243.020.592
Finansal Giderler	29	(237.002.047)	(4.488.895)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	36	951.706.204	(252.833.660)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		9.694.245.053	(2.736.118.475)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(2.421.465.581)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(2.421.465.581)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.272.779.472	(2.736.118.475)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.272.779.472	(2.736.118.475)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.186.437)	(89.994)
Ana Ortaklık Payları		7.273.965.909	(2.736.028.481)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		24,2466	(9,1204)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(33.889)	659.996
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(33.889)	659.996
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(33.889)	659.996
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.272.745.583	(2.735.458.479)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.186.437)	(89.994)
Ana Ortaklık Payları		7.273.932.020	(2.735.368.485)

11.3 NAKİT AKIŞI TABLOSU (KONSOLİDE)

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(159.655.520)	989.350.355
Dönem Karı/zararı		7.272.779.472	(2.736.118.475)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.332.359.183)	3.057.468.152
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		198.130.096	1.667.676
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13-24	13.130.753	7.686.708
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.822.718)	6.301.976
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	(1.432.932)	5.991.980
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	14	(1.389.786)	309.996
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazancı) ile ilgili düzeltmeler	11	(5.970.297.647)	2.788.080.174
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(5.970.297.647)	2.788.080.174
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		2.421.465.581	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		8.034.752	253.731.618
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.100.075.809)	668.252.291
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(603.699.905)	(830.357.862)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	178.036.670	275.904.413
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	3.224.449.529	(2.295.171.317)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	(703.525.768)	853.093.635
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	(6.425.953.671)	3.175.826.853
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		230.617.336	(511.043.431)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(159.655.520)	989.601.968
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	(251.613)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(880.781.515)	(1.210.962.265)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(2.765.404)	(1.102.917)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(878.016.111)	(1.209.859.348)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		938.788.952	(3.228.257)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.157.762.438	(1.560.581)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(20.843.390)	-
(Ödenen) / Alınan faizler		(198.130.096)	(1.667.676)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(101.648.083)	(224.840.167)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(47.436.492)	(245.826.489)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(149.084.575)	(470.666.656)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		154.326.543	624.993.199
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.241.968	154.326.543

11.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 dönemi Özkaynaklar Değişim Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler											
	Birikmiş Karlar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin 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		
1 Ocak 2024	300.000.000	1.091.575.997	17.821.921	(277.259.886)	(339.736)	12.610.826.778	(2.736.028.481)	11.006.596.593	314.988	11.006.911.581		
Transferler	-	-	93.709.727	-	-	(2.829.755.630)	2.736.028.481	(17.422)	17.422	-		
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	276.550	-	276.550	-	276.550		
Diğer	-	-	-	-	-	(2.173.760.811)	-	(2.173.760.811)	-	(2.173.760.811)		
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(33.889)	-	7.273.965.909	7.273.932.020	(1.186.437)	7.272.745.583		
- Diğer kapsamlı gelir (zarar)	-	-	-	-	(33.889)	-	-	(33.889)	-	(33.889)		
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	7.273.965.909	7.273.965.909	(1.186.437)	7.272.779.472		
31 Aralık 2024	300.000.000	1.091.575.997	111.531.648	(277.259.886)	(373.625)	7.607.586.887	7.273.965.909	16.107.026.930	(854.027)	16.106.172.903		

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler											
	Birikmiş Karlar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin 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		
1 Ocak 2023	300.000.000	1.091.575.997	12.802.343	-	(999.732)	7.981.916.058	4.633.930.298	14.019.224.964	-	14.019.224.964		
Transferler	-	-	5.019.578	-	-	4.628.910.720	(4.633.930.298)	-	-	-		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	(277.259.886)	-	-	-	(277.259.886)	-	(277.259.886)		
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	404.982	404.982		
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	659.996	-	(2.736.028.481)	(2.735.368.485)	(89.994)	(2.735.458.479)		
- Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	659.996	-	-	659.996	-	659.996		
- Dönem kar/(zararı)	-	-	-	-	-	-	(2.736.028.481)	(2.736.028.481)	(89.994)	(2.736.118.475)		
31 Aralık 2023	300.000.000	1.091.575.997	17.821.921	(277.259.886)	(339.736)	12.610.826.778	(2.736.028.481)	11.006.596.593	314.988	11.006.911.581		

11.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 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		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	65.423	138.296.456
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)	19.723.486.238	16.158.183.693
C	İştirakler	Md.24/(b)	464.140.935	432.962.196
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	440.482.772
	Diğer Varlıklar		3.139.286.264	1.704.069.303
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	23.326.978.860	18.873.994.420
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.171.942.601	2.915.012
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	66.685.378	98.793.919
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	90.756.038
İ	Özkaynaklar	Md.31	16.674.927.183	11.570.188.245
	Diğer Kaynaklar		5.413.423.698	7.111.341.206
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	23.326.978.860	18.873.994.420

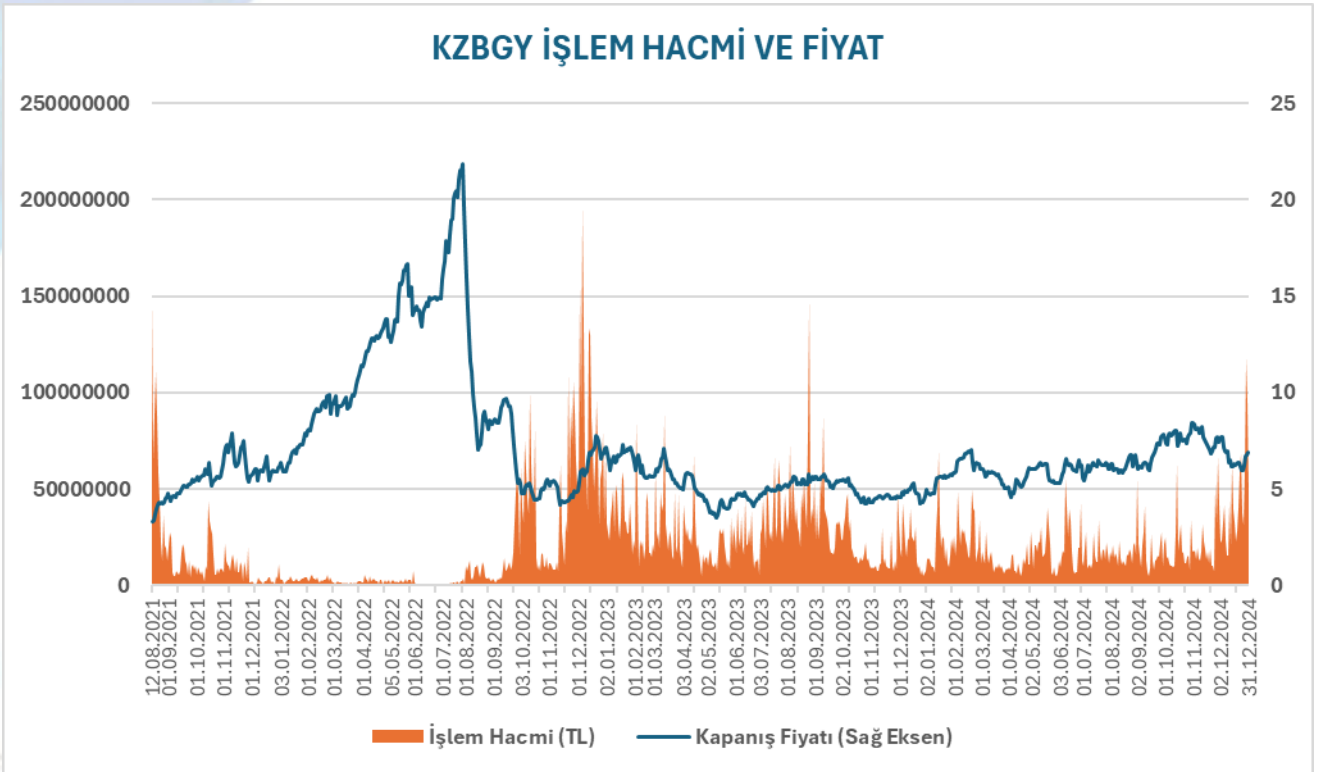
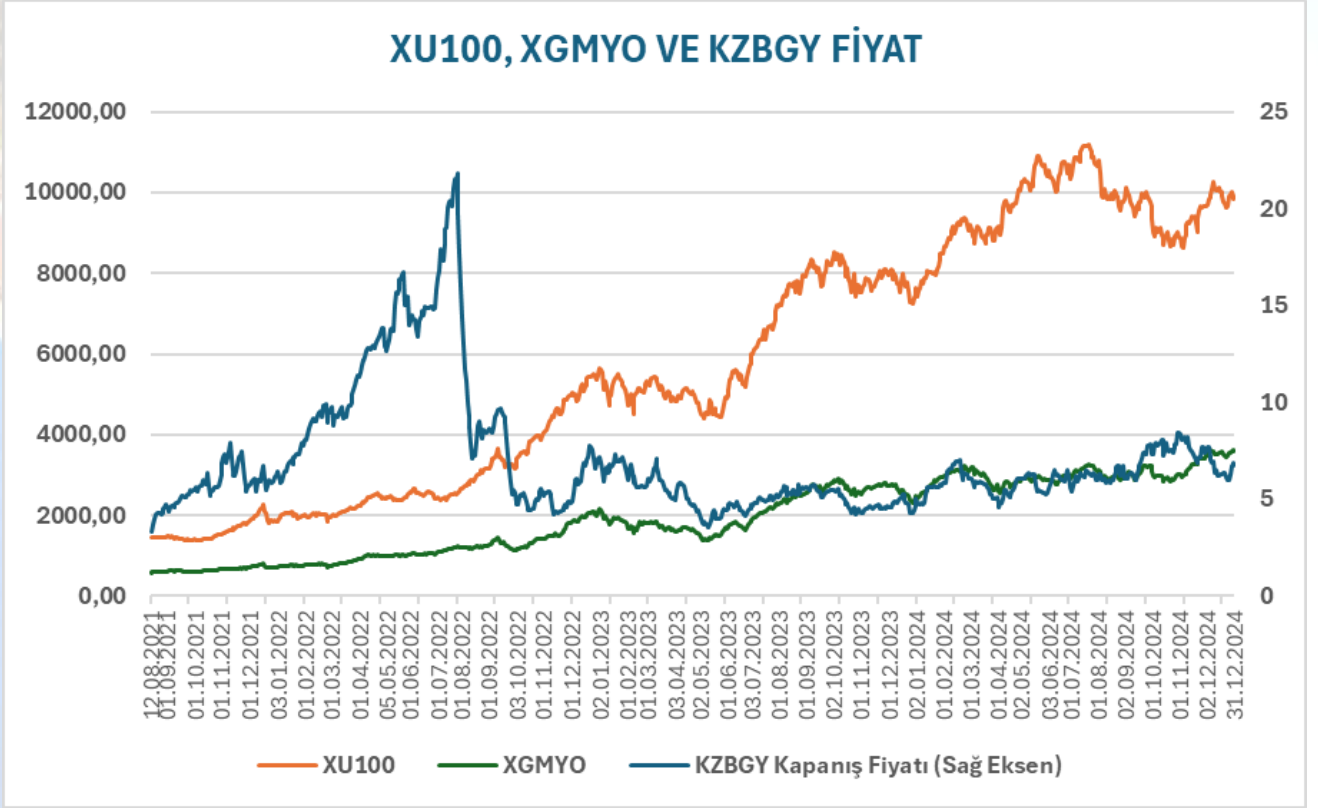
	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	65.423	138.296.456
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	İşletmeciler Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.001.224.939	-
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)	19.685	137.950.412

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 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	84,55%	85,61%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,99%	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	İşletmeci 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	13,43%	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	0,00%	0,73%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,73%

“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 tarihinden 31.12.2024 tarihine kadar oluşan hisse grafiği aşağıdaki gibi oluşmuştur.



13. GENEL KURUL

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 04 TEMMUZ 2024 TARİH, SAAT 10:00'DA YAPILAN 2023 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KızılbüK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 4 Temmuz 2024 tarihinde, saat 10:00'da şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 02/07/2024 tarih ve E-90726394-431.03-00098322730 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Huriye Aksoy gözetiminde toplandı.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 11.06.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.kizilbukgyo.com adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 11.06.2024 tarih ve 11101 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Yavaş, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Bulut ve Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Burak Badur toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin çıkarılmış 300.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 300.000.000 adet paydan, 1 TL'lik sermayeye tekabül eden 1 adet payın asaleten, 195.600.000,187 TL'lik sermayeye tekabül eden 195.600.000,187 adet payın vekaleten 4.120.094 TL'lik sermayeye tekabül 4.120.094 adet payın tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 199.721.094,187 TL'lik sermayeye tekabül eden 199.721.094,187 adet payın temsil edildiği görülmüştür.

Şirket'in Türk Ticaret Kanununun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik tarafından, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası" bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna T.C. Kimlik Numaralı Sn. Mehmet Köşek'in, Tutanak Yazmanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Mehmet Mert Eren'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir.
Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.
- 2) 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 3) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 4) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.

- 5) Şirket Yönetim Kurulu'nun "Şirketimiz 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap döneminde SPK'ya göre 1.895.035.159 TL zarar etmiştir, yasal kayıtlara göre 1.671.419.474,25 TL kar elde etmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu, SPK'ya göre düzenlenen finansal tablolarda kar oluşmadığından 2023 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamasını, ve bu hususun 2023 yılı faaliyet sonuçlarını görüşmek üzere toplanacak olan Genel Kurula teklif edilmesine kararlaştırmıştır" şeklindeki 07 Haziran 2024 tarihli kararına istinaden, Yönetim Kurulu'nun 2023 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 6) 2023 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Mehmet Yavaş, Sayın Mehmet Bulut ve Sayın Bahattin Işık'ın ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 200.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 100.000-TL, Yönetim Kurulu Üyesi Mahmut Sefa Çelik'e aylık net 20.000-TL, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Yavaş'a aylık net 130.000-TL diğer Yönetim Kurulu üyelerine ise aylık net 15.000-TL huzur hakkı ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. 4.068.367 adet ret oyuna karşılık 195.652.727,187 adet kabul oyu olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.
- 8) 2023 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Tamamı 'Vakıf ve Derneklere Bağış' olmak üzere Şirket'in 2023 yılı içerisinde yaptığı aynı ve nakdi bağış ve yardımların toplamının 11.912.767 TL TL olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. 2024 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2023 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 4.068.367 adet ret oyuna karşılık 195.652.727,187 adet kabul oyu olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 10) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.
- 12) 2024 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 13) 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan 300.000-TL tutarındaki idari para cezasının, idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Söz konusu oylamada idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyeleri ile bunlarla ilişkili olan gerçek ve/veya tüzel kişiler oy kullanmadı. 1 adet ret oyuna karşılık 4.120.094 adet kabul oyu olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

14) Bağımsız üye adayları Mehmet Bulut ve Bahattin Işık hakkında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemiş olduğu bilgisi Genel Kurul ile paylaşıldı.
Şirket ortaklarından Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin ilettiği önerge kapsamında 24 Mayıs 2026 tarihine kadar görev yapmak üzere:

1. adresinde ikamet eden, TC Kimlik No'lu Sayın Mehmet Bulut,
 2. adresinde ikamet eden, TC Kimlik No'lu Sayın Bahattin Işık'ın
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. 210.185 adet ret oyuna karşılık 199.510.909,187 adet kabul oyu olmak üzere katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

15) Dilek ve öneriler paylaşıldı.

Gündemde görülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: 10:19'da toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde 4 nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi. 04 Temmuz 2024 Perşembe.

Bakanlık Temsilcisi	Toplantı Başkanı	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Huriye Aksoy	Murat Parmakçı	Mehmet Köşek	Mehmet Mert Eren

14. FİNANSAL OLMAYAN RİSKLER

Kızılıbük 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 planlamamızda 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

Bedelsiz Sermaye Artırımı:

- Şirketimiz Yönetim Kurulu 18.07.2024 tarihinde Şirketimizin 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 900.000.000 adet pay karşılığı 900.000.000 TL artırımla sureti ile 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş ve ilgili işlem için SPK'ya başvurulmuştur. SPK onayı 26.12.2024 tarih ve 2024/59 sayılı SPK bülteninde yayınlanmıştır. Bedelsiz Sermaye Artırımı ile şirket sermayesinin 900.000.000 TL artırılarak 300.000.000 TL'den 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nin Sermaye başlıklı 8. maddesi yeni şekliyle 25.02.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Tescil 25.02.2025 tarih ve 11279 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Muğla 3. İdare Mahkemesinin 19/11/2024 tarih ve 2024/2282 nolu kararı ile 28/10/2021 tarihli 1. Etap tadilat ruhsatımız, 04/01/2022 tarihli 1. Etap isim değişikliği ruhsatımız ile 28/10/2021 tarihli 16 adet yeni yapı ruhsatımız iptal edilmiştir. Yargı süreci devam etmekte olup henüz kesinleşmiş bir karar bulunmamaktadır. Söz konusu ruhsatlar eski ruhsatlarımız olup, 1.Etap projemizin inşai faaliyetleri tamamlanmış ve iskân ruhsatları alınmıştır. İskân ruhsatımıza ve 2. Etap için 2024 yılında almış olduğumuz güncel ruhsatlarımıza açılmış bir dava bulunmamaktadır. Buna rağmen aşağıdaki süreçler kamuoyunun bilgisi dahilindedir:

- Muğla 3. İdare mahkemesinin kararı gerekçe gösterilerek Marmaris Belediyesinden 08.01.2024 tarihinde 2518 parselde bulunan 1. Etap ve 2. Etaptaki 206 odalı otel bloğu ve 1323 adet devremülk için alınmış olan tadilat ruhsatları yine Marmaris Belediyesi tarafından resen iptal edilmiştir. Karar 06.01.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir.
- Muğla 3. İdare mahkemesinin kararı gerekçe gösterilerek 1. Etaptaki 206 odalı otel ve 555 adet devremülk bloğu için 29.03.2024 tarihinde Marmaris Belediyesince düzenlenmiş olan Yapı kullanma izin belgesi (iskân) yine Marmaris Belediyesi tarafından resen iptal edilmiştir. Karar 16.01.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir.
- İmar durumunun iptaline ilişkin ise; Muğla 2. İdare Mahkemesi imar durumunu hukuka uygun bulmuş, Muğla 3. İdare Mahkemesi ise aynı imar durumunu hukuka uygun bulmamıştır. Birbiri ile çelişen 2 ayrı mahkeme kararı olmasına ve kesinleşmiş bir karar olmamasına rağmen, Marmaris Belediyesinden 27.03.2024 tarihinde 2518 parselde 3. etap 62 adet devremülk, arıtma tesisi ve sosyal tesis için alınmış olan yeni yapı ruhsatları Marmaris Belediyesi tarafından resen iptal edilmiştir. Karar 10.02.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir.

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

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