

**KIZILBÜK GYO**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2022 – 30.06.2022 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



# İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ .....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	1
1.2	TARİHÇE .....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	2
1.4	YÖNETİM KURULU .....	2
1.4.1	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ .....	4
1.5	GENEL KURUL .....	4
1.5.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI .....	6
1.6	KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI .....	7
1.6.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	7
1.6.2	DENETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	10
1.6.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	12
1.7	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	13
1.8	KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	13
1.9	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI .....	14
1.10	BAĞIŞ POLİTİKASI .....	14
1.11	YATIRIM STRATEJİSİ .....	14
2.	PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR .....	15
2.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ .....	15
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER .....	16
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....	22
4.1	KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ .....	22
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	23
5.1	BİLANÇO TABLOSU .....	23
5.2	GELİR TABLOSU .....	25
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	26
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	27

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

Kızılıbük GYO'nun en önemli ve mevcut durumdaki ilk yatırımı Türkiye'nin en önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris İçmeler 'de, Ege ile Akdeniz'in kesiştiği noktada yer alan Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesidir.

173 dönüm arsa üzerinde geliştirilen karma kullanımlı projede çeşitli büyüklükte devre mülkler, 5 yıldızlı ve 205 oda kapasiteli resort otel, iki adet özel kullanımlı ve bir adet ana restoran, Termal SPA, AVM, açık ve kapalı Aquapark, macera parkı, konferans ve toplantı salonları ile sağlık merkezi bulunmaktadır. Proje, yıl boyu kesintisiz faaliyet gösterecek şekilde tasarlanmıştır.

Proje içerisinde bulunan devre mülk üniteleri yıl içinde 48 haftalık devreler halinde satışa sunulmuştur. Proje'nin geliştirilmekte olduğu parsellerin mülkiyeti Kızılıbük GYO'ya ait olup, devre mülk satın alanlara da devre mülk tapusu ile mülkiyet devri yapılmaktadır. Şirket, envanterinde kalan devre mülkleri müşterilere günlük, haftalık veya daha uzun dönemlerle kiralamayı planlamaktadır. Ayrıca, proje kapsamında geliştirilmekte olan otel, AVM, termal SPA, Aquapark ve diğer ticari alanların satılması planlanmamaktadır. Bu alanlar kira ve işletme geliri elde etmek amacıyla Kızılıbük GYO portföyde tutulmaya devam edecektir.

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

Şirket iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.

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

## 1.2 TARİHÇE

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

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

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

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

tarihinde SPK' ya başvurusunu gerçekleştirmiştir. SPK tarafından yapılan incelemeler sonucunda Kızılıbük GYO'nun halka arzına ilişkin onay 14 Temmuz 2021 tarihli 2021/36 sayılı Kurul bülteninde ilan edilmiştir. Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO' nun sahibi olduğu halka arz edeceği paylarına ilişkin 04 - 05 ve 06 Ağustos 2021 tarihlerinde talep toplama işlemini gerçekleştirmiş ve 12 Ağustos 2021 tarihinde %25 halka açıklık oranına sahip olarak Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

### 1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, güncel sermayesi 300.000.000 TL' dir.

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	82,20%
	B	245.364.088	
Diğer	B	53.385.912	17,80%
<b>TOPLAM</b>		<b>300.000.000</b>	<b>100.00%</b>

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

### 1.4 YÖNETİM KURULU

Kızılıbük GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	30.03.2024
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	30.03.2024
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Mehmet Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	30.03.2024
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	30.03.2024

#### Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950'de Çorum'da doğdu. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. 1974 yılında Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'ni yani Sinpaş'ı kurdu. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yaptı. Bugün 33 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'i yönetiyor. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanıdır.



### **Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili**



1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

### **Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi**



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate GmbH, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur / bulunmaktadır. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibariyle Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyesi ve Şubat 2021 yılı itibariyle de Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

### **Mehmet Yavaş, Yönetim Kurulu Üyesi**



1968 yılında Eskişehir de doğan Mehmet Yavaş Anadolu Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi İnşaat bölümün den mezun olmuştur. İş hayatına 1990 yılında 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 Kızılıbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerine devam etmektedir.

### **Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



1951 yılında Çorum Alaca'da doğdu. İlköğrenimini köyünde, orta öğrenimini Ankara Hasanoğlu Atatürk İlköğretmen Okulu ve İstanbul Çapa Yüksek Öğretmen Okulunda tamamladı. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 1975'ten 1981'e kadar İstanbul'da serbest avukatlık yaptı. 1982 yılında Türkiye Toprak, Seramik, Çimento ve Cam Sanayi İşverenleri Sendikasında müşavir avukat olarak çalışmaya başladı. 1983 yılından Mart 2016 tarihine kadar aynı kuruluştaki Genel Sekreter olarak görev yaptı. Mart 2016'da bu görevinden kendi isteği ile ayrıldı. Halen serbest müşavir olarak hayatını sürdürmektedir.

### **Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askerî Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askerî Tıp Fakültesinden (GATA) mezun oldu. İç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi aldı. Türk Silahlı Kuvvetlerinde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli oldu. 2006 yılından beri İstanbul'da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

## **1.4.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ**

<b>Komiteler</b>	<b>Başkan</b>	<b>Üye</b>
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz

## **1.5 GENEL KURUL**

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

### **KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

### **2021 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

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

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

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

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

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

- 2) 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Faaliyet raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 3) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 4) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 5) Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin proje ve projeye ilişkin yatırımına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2021 yılına ilişkin kar dağıtımını yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Fatih Kıvanç'ın, yöneticiliğini yaptığı Sinpaş Sanayi Grubundaki iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Fatih Kıvanç'ın yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Dursun Yaşar Çamurali' nin Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2021 yılında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Fatih Kıvanç, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.



- 8) Yönetim Kurulu Başkanına net 70.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik'e net 5.000-TL, Yönetim Kurulu üyelerinden Mahmutsefa Çelik'e net 60.000-TL, Dursun Yaşar Çamurali'ye net 50.000-TL ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000-TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurul onayına sunuldu. Katılanların 2.524.418 adet ret oyuna karşılık 204.175.450,75 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) 2021 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2022 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2021 tarihli bireysel mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 2.524.418 adet ret oyuna karşılık 204.175.450,75 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.
- 12) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.
- 13) 2022 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 14) Dilek ve öneriler dile getirildi.

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

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

### **1.5.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI**

*Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim 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 sıhrî hisimleri 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.*

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

## **1.6 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI**

### **1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI**

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **AMAÇ**

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

## **YETKİ ve KAPSAM**

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı 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 işlenmesi, 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 ulaşılmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

#### **Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi**

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

#### **Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri**

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;
  - 1- Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
  - 2- Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
  - 3- Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
  - 4- Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
  - 5- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
  - 6- Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
  - 7- Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
  - 8- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,



9- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

#### **Risk Yönetimi**

- Kurumsal Yönetim Komitesi, Operasyonel ve Finansal Risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan risklerin gözden geçirir.

#### **Diğer Sorumluluklar**

- Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

### **1.6.2 DENETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI**

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

#### **Denetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **AMAÇ**

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

##### **YETKİ ve KAPSAM**

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

## ORGANİZASYON

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

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

## GÖREV ve SORUMLULUKLAR

### Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

### Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

### İç Denetim

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını 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. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz' dür.

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

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

##### AMAÇ

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca 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.

## 1.7 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu yıl sonunda KAP platformunda yayınlanacaktır.

## 1.8 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kar payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

## 1.9 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

### Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir, genel kurul onayı ile uygulamaya konulur ve genel kurul kararıyla revize edilir.

### Üst Düzey Yöneticiler

Şirket üst düzey yöneticilerine rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme yapar. Mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği gözetir. Ücret artışlarında üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilir ve ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilir.

## 1.10 BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında genel kurulun onayına sunar ve üst sınır genel kurul tarafından belirlenir.

Sona eren hesap döneminin sonuçlarını görüşmek üzere toplanan olağan genel kurullarda sona eren hesap döneminde gerçekleşen bağış ve yardımlarla ilgili olarak genel kurula bilgi verilir.

## 1.11 YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin öncelikli stratejisi mevcut durumda yükselen ilk projesi Kızılıbük Thermal Wellness Resort'un geliştirmesini tamamlamak, devre mülk satışlarında ve kiralanabilir alanlarda planlanan hedefleri gerçekleştirerek projeyi tasarlanan takvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmaktır. Şirket ayrıca projeyi başarılı ve sürdürülebilir kılmak için işletme ve yönetimi için bir iştirakini veya konusunda uzman bir profesyonel işletme ve yönetim şirketini görevlendirecektir.

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

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

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

Şirketimizin portföyünde en önemli ve mevcut durumdaki ilk yatırımı Türkiye'nin en önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris İçmeler 'de, Ege ile Akdeniz'in kesiştiği noktada yer alan Kızılıbük Thermal Wellness Resort projesidir. Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkulün değerlendirme raporu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 2022 yılı içerisinde olası yeni varlık alımlarına ilişkin alınacak değerlendirme hizmeti için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. seçilmiştir.

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Marmaris Otel ve Devremülk Projesi	Muğla	Lotus	07.01.2022	5.865.000.000

### 2.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Kızılıbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. Kızılıbük GYO, 1.350 lüks devre mülk ünitesi ve 230 oda kapasiteli 5 yıldızlı bir otel, Termal SPA, Wellness Park, Kongre Merkezi, Marina AVM'si, 10.500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde devasa bir Aqua & Macera Park ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek bu özel projesi içinde sayısız ilkleri barındırmaktadır.

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





Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan Kızılbuğ Projesi dört etap halinde toplam 1.667 adet bağımsız bölümde (devremülk ünitesi) oluşturulacak 80.016 adet devre mülk, yaklaşık 34.250 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir otel, yaklaşık 9.870 m<sup>2</sup> büyüklüğünde AVM, yaklaşık 1.110 m<sup>2</sup> konferans ve toplantı salonu, açık ve kapalı alanları ile birlikte 265 m<sup>2</sup> alanlı iki adet toplam 530 m<sup>2</sup> özel restoran ve açık ve kapalı alanları ile 1.200 m<sup>2</sup> ana restoran, 390 m<sup>2</sup> lobi teras alanı, 7.485 m<sup>2</sup> alana sahip termal wellness merkezi ve 150 m<sup>2</sup> spor alanı ile diğer ticari alanlar ve bunlara ilave olarak Termal SPA, aquapark ve ortak alanlar geliştirilmesi planlanmaktadır.



**1.Etap:** Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, AVM ve diğer ticari alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m<sup>2</sup> olan 26.640 adet devreden oluşan 555 devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**2.Etap:** Toplam inşaat alanı 84.627 m<sup>2</sup> olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**3.Etap:** Toplam inşaat alanı 32.017 m<sup>2</sup> olan 80 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümü kapsayan On The Hills Villa isimli proje alanından oluşmaktadır.

**4.Etap:** Toplam inşaat alanı 42.913 m<sup>2</sup> olan 180 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümü kapsayan Secret Valley isimli proje alanından oluşmaktadır.

Proje dört etap halinde inşa edilecektir, etaplar için farklı tamamlama zamanları hedeflenmiş olup, sonuncu etap olan 4. etabın planlanan tamamlanma tarihi 2027 yılıdır.

### 3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

#### Makroekonomik Görünüm

Şubat ayında çatışmaya dönüşen jeopolitik riskler salgının ardından tedarik zincirlerindeki aksamaların artmasına ve arz kısıtlarının yeniden kötüleşmesine neden olmaktadır. Çin'de artan vaka sayıları neticesinde alınan karantina önlemlerinin genişletilmesi de arz sürekliliğindeki bozulmayı derinleştirmektedir. Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkilemesi küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Bu doğrultuda, ticaret ortaklarımızdaki büyüme beklentileri de önceki Rapor dönemine göre aşağı yönlü güncellenmektedir.

Salgın sürecinde tedarik problemleri sonucunda artan enflasyon, jeopolitik risklerin artışı takiben bu kez emtia fiyatları kanalıyla yükselmektedir. Bölgesel çatışmaların tetiklediği güçlü negatif arz şokları küresel

hammadde fiyatlarında büyük artışlara yol açmıştır. Dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek enflasyon oranları yüksek seviyelere ulaşmıştır. Diğer taraftan salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunları henüz düzelme eğilimine girmemiştir. Aynı zamanda, jeopolitik riskler de bahsedilen kanallarla enflasyonu olumsuz etkilemeye devam etmiştir.

Yurt içi makroekonomik görünümüne bakıldığında, 2021 yılının dördüncü çeyreğinde salgın sonrası normalleşme sürecinin devamı ve dış talebin de desteğiyle iktisadi faaliyet güçlü seyretmiş ve 2021 yılı büyümesi yüzde 11 olarak gerçekleşmiştir.

Üretim tarafında, dördüncü çeyrekte yıllık büyümeye en yüksek katkı hizmetler ve sanayi sektörlerinden gelmiştir. Harcama tarafında ise dördüncü çeyrekte hem iç hem de dış talep yıllık büyümeye katkı sağlamıştır. Net ihracat yıllık büyümeye dördüncü çeyrekte 4,2 puan katkı vermiştir. Böylece, Türkiye 2021 yılı dördüncü çeyreğinde OECD ülkeleri arasında net ihracatın yıllık büyümeye en fazla katkı yaptığı ülkeler arasında yer almıştır.

Birinci çeyreğe ilişkin veriler iktisadi faaliyetin kompozisyonundaki iyileşme eğiliminin devam ettiğine işaret etmektedir. Bu dönemde, iç talep bir miktar ivme kaybetmekle birlikte üretim dış talebin katkısıyla gücünü korumuştur. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi ise ilk çeyrekte yıllık bazda yüzde 13,3 oranında kuvvetli artış kaydetmiştir. Üretimde gözlenen bu artış imalat sanayinin geneline yayılırken ihracatçı sektörlerde sanayi üretimi daha güçlü seyretmektedir. Sanayi ciro endeksleri de yurt dışı talebin sanayi üretimini olumlu etkilediğini göstermektedir. Sanayi üretimi uzun süredir devam eden arz kısıtlarına rağmen esnek ve dayanıklı yapısıyla büyümeyi ve işgücü piyasasını desteklemektedir.

Yatırım harcamaları güçlü bir artış eğilimindedir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden makine-teçhizat yatırımları 2019 yılının son çeyreğinden bu yana dokuz çeyrektir yıllık bazda üst üste artış kaydetmektedir. Söz konusu dönemde makine-teçhizat yatırımlarının yıllık bazda ortalama büyüme oranı yaklaşık yüzde 20 seviyesinde olmuştur. Diğer taraftan, net ihracat gibi cari dengeyi destekleyen bileşenlerin katkısı salgın sonrasında yüksek seviyelerde gerçekleşmiştir. Bu durum büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerinin güçlendiğine işaret etmektedir. 2021 yılında makine-teçhizat yatırımları ve net ihracatın gayrisafı yurtiçi hasıla içindeki payı yüzde 17,4'e çıkarak son on yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Anket verileri, Nisan ayı itibarıyla firmaların gelecek dönem yatırım harcamalarını artırmayı planladığına işaret etmektedir. Bu eğilimin yatırım malı üreten ve ihracatçı sektörler başta olmak üzere tüm sektörler yayılarak güçlendiğini gözlemlenmektedir. Ocak-Şubat ayları ortalamasıyla bakıldığında yatırım malları ithalatında ve sermaye malları başta olmak üzere sanayi üretiminde görülen artışlar sabit sermaye malları talebinin güçlü seyrettiğini teyit etmektedir.

Kapasite kullanım oranları bazı sektörlerde tarihsel ortalamalarının üzerine çıkmıştır. İlave kapasite ihtiyacının önümüzdeki dönemde de yatırım talebini destekleyebilecek bir unsur olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, artan yatırım ihtiyacının uzun vadeli Türk lirası yatırım kredileriyle karşılanması önem arz etmektedir.

Kompozisyonu güçlenen büyümenin işgücü piyasasına yansımaları da memnuniyet vericidir. Yurt içi üretim ihracatın katkısıyla güçlü seyrederken ekonomik verilerin istihdam oluşturma kapasitesinin sürekli arttığı görülmektedir. Şubat ayı itibarıyla son bir yılda mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam 2,4 milyon kişi kadar artış göstermiştir. Bu dönemde işgücüne katılım oranı artarken işsizlik oranı yüzde 13,2'den yüzde 10,7'ye gerilemiştir. Türkiye salgın sonrasında OECD ülkeleri arasında istihdamını en fazla artıran ülke olmuştur. Yüksek frekanslı veriler, istihdam görünümündeki iyileşmenin ve işgücü piyasasındaki olumlu seyrin iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu olarak sürdürüğüne işaret etmektedir.



Salgın sonrası istihdam artışlarına sanayi sektörü güçlü katkı verirken, anketler imalat sanayinde istihdam beklentilerinin yüksek seviyelerde olduğunu göstermektedir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde istihdamın artışının devam edeceği öngörülmektedir.

İhracata dayalı büyüme sürdürülebilir fiyat istikrarı için önem arz etmektedir. Türkiye ekonomisi komşu, yakın bölgedeki veya emsal ülkelerle karşılaştırıldığında imalat sanayinin ihracattaki payı, ihracat yapılan ürün ve pazar sayısı ile ihracat çeşitliliği bakımından öne çıkmaktadır. Türkiye'nin ihracatında imalat sanayi ürünlerinin payı yaklaşık yüzde 78 ile diğer emsal ve çevre ülkelerin çoğuna kıyasla daha yüksektir. Ülkemiz, iki yüzden fazla ülkeye 4300 civarında çeşitte ürün satarak benzer ülkelere kıyasla daha yüksek bir pazar ve ürün çeşitlenmesine ulaşmıştır. En fazla ihracatı yapılan üç ürünün toplam ihracat içindeki payının yaklaşık yüzde 29 gibi görece düşük bir oranda olması ise ihracatının belli ürünlerde yoğunlaşmadığına işaret etmektedir. Salgın döneminde Türkiye'nin küresel ticaretteki konumu önem kazanmış, ekonomimizin sahip olduğu görece avantajları değerlendirebileceği bir fırsat penceresi oluşmuştur. Bu dönemde ekonomimiz hızla bölgesel bir üretim merkezine dönüşmektedir.

Türkiye büyümesinin yapısında ihracat odaklı önemli bir dönüşüm yaşamaktadır. İhracatımız 2021 yılında 225 milyar dolara ulaşırken salgın öncesi döneme kıyasla ihracattaki büyüme OECD ülkeleri arasında en iyi performanslardan birini göstermiştir.

İhracatımız, salgın döneminde yakaladığı artış eğilimini 2022 yılının ilk çeyreğinde yükselen bölgesel risklere rağmen korumuştur. Bölgesel çatışmanın etkileriyle kaçınılmaz olarak Rusya ve Ukrayna'ya olan ihracatımız azalırken, aynı dönemde AB'ye olan ihracatımız belirgin artış göstererek ihracattaki olası kayıplar çok kısa süre içinde telafi edilebilmiştir. Bununla birlikte jeopolitik gelişmelerin etkisiyle enerji fiyatlarındaki rekor artışların ivmelenerek sürmesi sonucunda ithalat ilk çeyrekte yükselmiştir. Altın ve enerji hariç tutulduğunda ara malları ithalatı, enerji dışı emtia fiyatlarındaki artışlara paralel olarak yükselişini sürdürmüştür, tüketim ve yatırım malları ithalatı nispeten daha sınırlı artmıştır.

Sürdürülebilir cari dengenin kalıcı fiyat istikrarı için kritik önemde olduğu değerlendirilmektedir. Dış ticaretimizi fiyat etkilerinden arındırarak miktar bazında incelediğimizde ihracat miktarının ithalata kıyasla belirgin bir iyileşme sağladığı görülmektedir. 2021 yılında altın hariç ihracat miktarı yüzde 21,3 oranında artarken altın hariç ithalattaki yıllık artış yüzde 4,4 oranında gerçekleşmiştir. Bununla uyumlu olarak iş ve fiyat çevrimlerinden arındırılmış temel cari denge göstergesi 2021 yılı sonunda ilk defa pozitif olmuştur. 2021 yılının ikinci yarısında aşılamanın yaygınlaşması ve seyahat kısıtlamalarının gevşetilmesiyle ivmelenen yabancı ziyaretçi sayısındaki artış eğilimi gücünü korumaktadır. Böylelikle hizmetler dengesinin cari dengeye sunduğu olumlu katkı artarak sürmektedir. Öte yandan, cari işlemler dengesinde enerji fiyatlarından kaynaklanan riskler devam etmektedir. Uzun dönemli eğilimi gösteren 12 aylık birikimli cari işlemler açığı yükselen enerji fiyatlarının etkisiyle son aylarda artmıştır. Altın ve enerji hariç bakıldığında ise yıllık cari dengedeki iyileşmenin sürmekte olduğu görülmektedir.

Liralaşma stratejimizin en önemli bileşenlerinden biri de kredilerin iktisadi faaliyetle uyumlu hareket etmesini sağlamaktır. Sürdürülebilir cari dengenin tesis edilmesi için uzun vadeli Türk lirası kaynaklarının yatırımlara, ihracata, kapasite artışlarına ve özellikle KOBİ'lere yönlendirilmesi kritik önemdedir. Liralaşma stratejisi çerçevesinde kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonu fiyat istikrarı ve finansal istikrarla uyumlu hale getirilecektir. Yılın ilk çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış kredi büyümesinin en önemli belirleyicisi olmuştur. Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme hızları sırasıyla yüzde 47,9 ve yüzde 17,7 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Jeopolitik riskler neticesinde küresel emtia fiyatlarındaki artışlar işletme sermayesi talebini artırarak ticari kredilerdeki artışta önemli rol oynamıştır. Bununla birlikte, ticari kredi büyümesi enflasyona kıyasla daha yavaş seyretmiştir. Diğer taraftan, ticari kredilerdeki ivmelenmenin iktisadi faaliyetle uyumlu olmayan kısmından duyulan rahatsızlık PPK kararlarında dile getirmiş ve son karar metinlerinde makro ihtiyati araçların bu doğrultuda güçlendireceği belirtilmiştir. Bu kapsamda kredilerin üretim, yatırım ve ihracat için kullanılmasına yönelik makro ihtiyati tedbirler kararlılıkla uygulamaktadır.



Tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 61,14 olarak gerçekleşmiş ve tüm alt gruplarda artışlar gözlenmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler ise aylık artışların yüksek seyretmekle birlikte yavaşlama eğiliminde olduğunu göstermektedir. Yılın ilk çeyreğinde enerji ve gıda başta olmak üzere küresel emtia fiyatlarındaki güçlü artışlar enflasyondaki yükselişin ana belirleyicisi olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. İthalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra, yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Emtia fiyatlarındaki keskin artışlara bağlı olarak enflasyondaki yükselişte enerji ve gıda grupları öne çıkmıştır.

Yapılan analizler enflasyondaki yükselişin temel belirleyicilerinin küresel emtia fiyatları, döviz kuru ve arz yönlü aksaklıklar olduğuna işaret etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde ithalat birim değeri endeksi emtia fiyatlarını takiben belirgin artışlar göstermiş ve enflasyonu yukarıya çeken esas unsurlardan biri olmuştur. Emtia piyasalarındaki arz-talep dengesizlikleri nedeniyle süregelen fiyat artışları, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmayla birlikte daha da güçlenmiştir. Enerji endeksi yüzde 44 oranında çeyreklik yükselişle öne çıkarken emtia fiyat artışlarının alt endeksler geneline yayıldığı görülmektedir.

Şubat ayı sonunda sıcak çatışmaya dönen jeopolitik gelişmelerle birlikte gıda fiyatlarına ilişkin riskler belirginleşmiş, başta buğday ve ayçiçek yağı olmak üzere uluslararası tarımsal emtia fiyatlarında yüksek artışlar gözlenmiştir. Bu dönemde, uluslararası gıda fiyatları tarihsel olarak en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Küresel arz zincirlerindeki aksaklıkların yılın ilk çeyreğinde de sürdüğü görülmektedir. Jeopolitik sorunların yanı sıra artan vakalar nedeniyle Çin'in salgın tedbirlerini sıkılaştırılması, tedarik süreçlerinde iyileşmeyi sınırlamakta ve uluslararası taşımacılık maliyetlerinin yüksek seviyelerini korumasına neden olmaktadır. Küresel sorunların yanı sıra yurt içi enerji fiyatlarındaki gelişmeler de üretici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

Merkez Bankası bünyesinde takip edilen çıktı açığı göstergeleri 2021 yılının son çeyreğinde potansiyelin üzerinde bir ekonomik aktiviteye işaret etmiştir. Geçtiğimiz yıl canlı seyreden iç talep koşullarının 2022 yılının ilk çeyreğinde yavaşladığı görülmektedir. Bu dönemde dış talep, jeopolitik gelişmelere karşın gücünü korumuş, mal ihracatının güçlü seyrine hizmet ihracatındaki toparlanma eşlik etmiştir.

Kredi kullanımında gözlenen yavaşlama 2021 yılı son çeyreğinde tersine döndükten sonra 2022 yılının ilk aylarında yükseliş eğilimine girmiş ve iktisadi faaliyeti destekleyen unsurlardan biri olmuştur. Sektörel kırılımlar incelendiğinde, kredi gelişmelerini TL cinsinden firma kredilerinin sürüklediği izlenmiştir. Bireysel kredilerin tarihsel ortalamasına yakın bir seyir izlemesiyle enflasyon üzerinde tüketici kredisi kaynaklı etkiler ılımlı seyretmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde çıktı açığı göstergeleri bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlasa da pozitif bölgede kalmaya devam etmiş, talep koşullarının enflasyondaki yükselişe etkisi döviz kuru, küresel emtia fiyatları, arz yönlü aksaklıklar gibi diğer ana belirleyicilere kıyasla düşük olmuştur.

## **Orta Vadeli Tahminler**

Aralık ayında belirtildiği gibi arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arzı faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği alanın kullanımı tamamlanmıştır. Ocak-Nisan arasında bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının yüzde 14 düzeyinde sabit tutulmasına karar verilmiştir.

Merkez Bankası fonlaması sade bir operasyonel çerçevede Açık Piyasa İşlemleri ve para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, gecelik faizler Merkez Bankası politika faizi civarında oluşmuştur. Merkez Bankasının öngörülebilir likidite yönetimi sayesinde Borsa İstanbul gecelik repo faizleri, politika faizi etrafında dalgalanmaya devam etmiştir.

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

Sıcak çatışma ortamına dönüşen Ukrayna ve Rusya arasındaki gerginliğin etkisiyle uluslararası emtia fiyatları geçtiğimiz döneme göre belirgin bir şekilde yükselmiştir. Yılın ilk çeyreğinde elektrik ve doğal gaz fiyatlarında yüksek artışlar görülmüştür. Tahminlerde baz alınan vadeli fiyat eğrileri, ham petrol fiyatlarının önümüzdeki dönemde Ocak Enflasyon Raporu varsayımlarının önemli bir oranda üzerinde kalacağına işaret etmektedir. Bu doğrultuda, ham petrol fiyatlarına ilişkin varsayımların 2022 yılında ortalama 102,2; 2023 yılında ise ortalama 93,9 ABD doları olarak güncellenmiştir. Enerji dışı emtia fiyatları arz-talep uyumsuzluğu, taşımacılık maliyetlerindeki artışlar, jeopolitik gelişmeler ve tarımsal kuraklığa bağlı olarak yükselişine devam etmektedir. İthalat fiyatlarının genel seviyesine ilişkin varsayımlar da yukarı yönlü güncellenmiştir.

Jeopolitik riskleri, uluslararası gıda fiyatlarında süregelen artışların birikimli etkilerini ve tarımsal kuraklık gelişmelerini dikkate alarak gıda fiyatlarına yönelik varsayımlar 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel iktisadi faaliyet üzerinde, jeopolitik riskler, artan enerji maliyetleri ve olası arz sıkıntılarına dair belirsizliklerin artmasına bağlı olarak dış talebe ilişkin varsayımlar geçtiğimiz döneme göre aşağı revize edilmiştir. Ayrıca, küresel enflasyondaki artışa bağlı olarak 2022 yılında finansal koşulların bir önceki dönemde öngörülenden daha sıkı olacağı varsayılmıştır.

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

Temel varsayımlar ve kısa vadeli öngörüler çerçevesinde, para politikası duruşunun sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda belirleneceği bir görünüm altında, küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesi ve baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla enflasyonun kademeli olarak azalacağını ve hedeflere yakınsayacağı öngörülmektedir.

Enflasyon yükseldikçe enflasyon beklentilerindeki dağılım açılmakta, dolayısıyla enflasyonun tahmin edilebileceği aralık genişlemektedir. Bu çerçevede, enflasyon tahmin aralığının orta noktaları 2022 yılı sonunda yüzde 42,8, 2023 yıl sonunda yüzde 12,9 ve 2024 yıl sonunda ise yüzde 8,3 seviyelerine tekabül etmektedir. Böylece, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 19,6 puanlık güncellemeyle yüzde 23,2'den yüzde 42,8'e yükseltilmiştir. Bir önceki döneme göre Türk lirası cinsinden ithalat fiyatlarına bağlı güncelleme enflasyon tahminini 5,5 puan artırırken; gıda fiyatları varsayımındaki artıştan 2,8 puan katkı gelmektedir. Diğer yandan, yönetilen/yönlendirilen fiyatlar, büyük ölçüde alkol-tütün fiyatları ile elektrik ve doğal gaz fiyatlarındaki artış kaynaklı olarak yıl sonu enflasyon tahminini 2,1 puan yukarı çekerken başlangıç koşullarındaki güncellenmenin enflasyon ana eğilimine katkısı tahminler üzerinde 9,3 puan artışa neden olmuştur. Ayrıca, çıktı açığındaki güncellenmenin ise tahminlerimize 0,1 puan aşağı yönlü katkısı olmaktadır. 2023 yıl sonu enflasyon tahminini de yüzde 8,2'den yüzde 12,9'e yükseltilmiştir. Başlangıç koşullarındaki güncellenmenin enflasyonun ana eğilimine etkileri, 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 1,9 puan artırmaktadır. Diğer yandan, gıda enflasyonu varsayımındaki güncelleme, tahmini 0,7 puan yukarı çekmektedir. Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları tahmine 2,2 puan yükseltici yönde katkıda bulunurken, çıktı açığındaki güncellemeler 0,1 puan düşürücü yönde etkilemektedir.

Jeopolitik risklerin oluşturduğu arz kısıtları ve artan belirsizlikle küresel enflasyon yakın tarihin en yüksek seviyelerini aşmakta ve küresel büyüme beklentileri hızla bozulmaktadır. Bununla birlikte, ekonomimiz salgın sonrasında küresel ticaretteki konumunu güçlendirmekte ve büyümede yatırım ve net ihracatın katkısının artışıyla kendini gösteren yapısal bir gelişme yaşanmaktadır. Bu çerçevede, işgücü piyasası göstergeleri salgın sonrasında sürekli iyileşme kaydetmekte ve ekonominin istihdam oluşturma kapasitesindeki artış cari dengeyi kuvvetlendiren sektörler tarafından beslenmektedir. İhracat miktarı



ithalat miktarına göre güçlü bir artış göstermekte, döngüsel etkilerden arındırılmış cari dengemiz fazlaya işaret etmektedir.

Yakın dönemde cari dengemiz üzerinde risk oluşturan ve bölgemizdeki çatışmalarla zirveye çıkan enerji ve hammadde fiyatları enflasyonu da olumsuz etkilemektedir. Küresel ekonomi açısından sürdürülebilir bulunmayan enerji fiyat seviyelerinde normalleşme yaşandıkça enflasyondaki düşüş ve sürdürülebilir cari denge hedeflerimize ulaşacağız. Bu süreci liralasma stratejisi çerçevesinde atılacak güçlü adımlarla yürütmeye kararlı bir duruş sergilenmektedir.

Liralasma Stratejisinin temel hatlarına 2022 yılı Ocak Enflasyon Raporunda yer verilmiştir. Hane halkı, firma ve banka bilançolarında milli paramızın ağırlığının kalıcı olarak artması ve ülkemizde tek ödeme aracının Türk lirası olması liralasma stratejinin nihai hedefidir.

Bilindiği üzere liralasma stratejisi kapsamında gözden geçirme süreci tamamlanan bir dizi uygulama yakın zamanda hayata geçirilmiştir. Türk lirası yükümlülükler için tutulan zorunlu karşılıkların sadece Türk lirası ile tesisi prensibi doğrultusunda, döviz cinsinden tesis edilmesi imkânı sonlandırılmıştır. Reeskont kredilerinin net ihracatçı firmalar için yalnızca belirlenen Türk lirası cinsi harcama alanlarında kullanımına izin vererek, Merkez Bankasının fonlaması kaynaklı yabancı para talebi oluşmamasını ve reeskont kredilerinin amacına uygun değerlendirilmesi sağlanmıştır. 2021 yılı Aralık ayında yabancı para ve altın mevduatların TL'ye dönüşümü desteklenerek, TL mevduat tercihinin güçlenmesi yönünde önemli bir adım atılmıştır. Bu uygulama banka bilançolarındaki TL payını artırırken fonlama vadesini uzatmıştır. Uygulamanın banka bilançolarını güçlendirmesi yoluyla finansal istikrara katkısını net bir şekilde görülmektedir.

Liralasma stratejisinin önemli bir bileşeni de uygun maliyetli ve uzun vadeli kredilerin üretim, yatırım ve ihracat artışlarıyla sürdürülebilir fiyat istikrarını desteklemesidir. Uzun vadeli ve uygun maliyetli Türk lirası kredilerin doğru bir kompozisyonla ve tabana yayılmış olarak iktisadi faaliyetle buluşması için makro ihtiyati araçlar güçlü bir şekilde kullanılmaya devam edilmektedir. Liralasma stratejisi kapsamında gözden geçirme süreci devam eden likidite yönetiminin teminat yapısına yönelik atılacak adımlar teknik ekipler tarafından tamamlanmıştır. Çok yakın bir dönemde Para ve Kur Politikası metninde belirtilen süreçle uyumlu olarak fonlama yapısında Türk lirası cinsinden kıymetlerin teminat olarak kullanımını ve talebini artırıcı ek adımlar devreye alınacaktır.

Diğer taraftan Merkez Bankası liralasma kapsamında firmaların ödemelerini Türk lirası ile yapmalarını önemsemektedir. Para ikamesinin ve dövize endeksleme davranışının parasal aktarımı verimsizleştiren ve enflasyonu artıran zararlarının farkında olarak bu konuda son dönemde atılan adımlar önem arz etmektedir.



## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ



Şirketimiz mevcut durumda ilk projesi olan Kızılıbük Thermal Wellness Resort'un geliştirmesini tamamlamak, devre mülk satışlarında ve kiralanabilir alanlarda planlanan hedefleri gerçekleştirerek projeyi tasarlanan takvime uygun olarak kullanıma ve işletmeye açmayı hedeflemektedir. Ayrıca projeyi başarılı ve sürdürülebilir kılmak için işletme ve yönetimi için bir iştirakini veya konusunda uzman bir profesyonel işletme ve yönetim şirketini görevlendirecektir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2022 tarihli Solo Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2022</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.035.049.624</b>	<b>463.386.507</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	237.293.260	338.350.082
Finansal Yatırımlar	3	379.273.016	-
Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		14.129	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		14.129	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	3	340.320.909	97.125.575
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		239.309.154	97.125.575
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		101.011.755	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		936.951	125.651
Diğer Dönen Varlıklar		77.211.359	27.785.199
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.541.810.419</b>	<b>2.235.900.978</b>
Diğer Alacaklar		152.621	43.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		152.621	43.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	309.205.517	137.738.240
Kullanım Hakkı Varlıkları	4	2.288.567	2.942.443
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	2.227.131.651	2.093.400.000
Maddi Duran Varlıklar		2.128.550	1.729.496
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		73.884	47.799
Peşin ödenmiş giderler	3	829.629	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>3.576.860.043</b>	<b>2.699.287.485</b>

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2022</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>436.164.852</b>	<b>50.388.974</b>
Kısa vadeli borçlanmalar		334.117.877	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		32.716.598	1.220.471
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	1.334.516	1.220.471
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3	31.382.082	-
Ticari Borçlar		63.433.402	44.318.205
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		43.282.468	32.867.320
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		20.150.934	11.450.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		682.143	359.290
Ertelemiş Gelirler	3	18.180	36.360
Kısa Vadeli Karşılıklar		793.548	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		793.548	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.403.104	4.454.648
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>886.600.164</b>	<b>455.850.022</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.309.460	2.006.502
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.309.460	2.006.502
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	-	-
Diğer borçlar		7.274.537	3.100.202
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		7.274.537	3.100.202
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		182.834	14.144
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		182.834	14.144
Ertelemiş Gelirler	3	877.833.333	450.729.174
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		54.540	54.540
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler	3	877.778.793	450.674.634
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.254.095.027</b>	<b>2.193.048.489</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>2.254.095.027</b>	<b>2.193.048.489</b>
Ödenmiş Sermaye		300.000.000	240.000.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.314.851	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(48.432)	(43.721)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(48.432)	(43.721)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		1.857.496.784	1.857.496.784
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		31.280.575	(9.069.500)
Net Dönem Karı / (Zararı)		61.051.249	104.664.926
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>3.576.860.043</b>	<b>2.699.287.485</b>



## 5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022 dönemi Solo Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01 Ocak-30 Haziran 2022	Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30 Mart-30 Haziran 2021	Önceki Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2021
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>					
Hasılat		-	-	-	
Satışların Maliyeti (-)		-	-	5.299	5.299
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		-	-	<b>5.299</b>	<b>5.299</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(17.221.671)	(7.884.872)	(3.584.806)	(3.563.513)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(5.869.299)	(3.133.156)	(1.570.065)	(1.570.065)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	226.221.140	226.221.140
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		20.721.386	5.132.380	1.636.303	1.636.303
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(911.246)	(798.161)	(566.596)	(566.596)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(3.280.830)</b>	<b>(6.683.809)</b>	<b>222.141.275</b>	<b>222.162.568</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		65.581.016	65.581.016	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>62.300.186</b>	<b>58.897.207</b>	<b>222.141.275</b>	<b>222.162.568</b>
Finansal Gelirler		19.637.919	(12.561)	531.854	531.854
Finansal Giderler (-)		(20.886.856)	(14.820.725)	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>61.051.249</b>	<b>44.063.921</b>	<b>222.673.129</b>	<b>222.694.422</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>61.051.249</b>	<b>44.063.921</b>	<b>222.673.129</b>	<b>222.694.422</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>61.051.249</b>	<b>44.063.921</b>	<b>222.673.129</b>	<b>222.694.422</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,2430	0,1678	0,9278	0,9278
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(4.711)</b>	<b>(7.283)</b>	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.711)	(7.283)	-	-
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(4.711)</b>	<b>(7.283)</b>	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>61.046.538</b>	<b>44.056.638</b>	<b>222.673.129</b>	<b>222.694.422</b>

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	616.566.276	338.350.082
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.536.337.168	2.231.138.240
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
D	Diğer Varlıklar		423.956.599	129.799.163
E	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>3.576.860.043</b>	<b>2.699.287.485</b>
F	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	34.026.058	3.226.973
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.254.095.027	2.193.048.489
I	Diğer Kaynaklar		954.621.081	503.012.023
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>3.242.742.166</b>	<b>2.699.287.485</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/c	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	237.293.260	338.350.082

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	70,91%	82,66%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	17,24%	12,53%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+I)/I	Azami %500	1,51%	0,15%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami %10	0,00%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami %10	7,32%	12,53%

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin halka arz tarihi itibariyle bugüne kadar oluşan hisse grafiği aşağıdaki gibi oluşmuştur.

