

KIZILBÜK GYO

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.03.2021 – 31.12.2021 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
1.4.2 YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI.....	4
1.5 GENEL KURUL	5
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	11
1.7 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	12
1.8 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	13
1.9 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	13
1.10 BAĞIŞ POLİTİKASI	13
1.11 YATIRIM STRATEJİSİ.....	14
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	14
2.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ.....	15
3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER.....	16
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	21
4.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ.....	21
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	22
5.1 BİLANÇO TABLOSU	22
5.2 GELİR TABLOSU	24
5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	25
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	26

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

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 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, 240.000.000 TL sermayeye sahiptir.

Şirketimizin faaliyet raporu tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	1.000.000	82,30%
	B	196.500.000	
Avni Çelik	B	7.334.160	3,06%
Diğer	B	35.165.840	14,64%
TOPLAM		240.000.000	100.00%

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

1.4 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
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	30.03.2024
Mahmut Sefa Çelik	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.

Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi



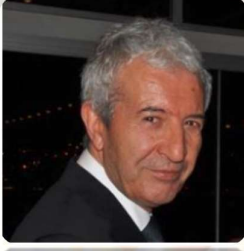
1972 yılında Adana'da doğan Fatih Kıvanç, Marmara Üniversitesi İİB Fakültesi'nden mezun olmuştur. Daha sonra Kuzey Karolina Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapan Fatih Kıvanç, 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darende Eğitim ve Kültür Vakıflarında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde de üyelikleri bulunan Fatih Kıvanç, Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir. Fatih Kıvanç, 2020 yılı Haziran ayı itibariyle Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

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.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1951 yılında Çorum Alaca'da doğdu. İlköğrenimini köyünde, orta öğrenimini Ankara Hasanoğlan 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 kuruluşta 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

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz

1.4.2 YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir.

2021 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 24 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

1.5 GENEL KURUL

2021 yılına ait Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 09 Haziran 2021 Çarşamba saat 14:00'de şirket merkezinde yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 09 HAZİRAN 2021 TARİH, SAAT 14:00'DE YAPILAN 2021 YILI OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

KızılbüK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2021 Yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 09.06.2021 tarihinde, saat 14:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No:36/1-1 Beşiktaş İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08/06/2021 tarih ve E-90726394-431.03-00064525559 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Nevin OKTAY' In gözetiminde yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 416'ncı maddesine istinaden çağrısız toplanılması istenilen bu toplantıda, şirketin hazır bulunanlar listesinin tetkikinden, şirket paylarının 240.000.000,00-TL olan 240.000.000 adet payının asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Çelik tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

- 1- TOPLANTI BAŞKANLIĞI'NA : Mahmutsefa Çelik'in
OY TOPLAMA MEMURLUĞU'NA : Kenan Evren Karakaya'nın
TUTANAK YAZMANLIĞI'NA : Mehmet Köşek' in

seçilmesine oy birliği ile karar verildi.

- 2- Genel Kurul toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.
- 3- 2021 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0443002859800014, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 206580 sicil numarasında kayıtlı olan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
- 4- 2021 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.03.2021 tarihli finansal tablosunda yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.
- 5- Yönetim Kurulu Başkanı'na brüt 6.000-TL, Yönetim Kurulu Üyelerine brüt 3.000-TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.
- 6- Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan Ücret Politikası Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
- 7- Genel Kurulun çalışma esas ve usulleri hakkındaki iç yönerge Genel Kurulda okundu, tutanağa ek yapılarak oybirliğiyle kabul edildi.
- 8- Dilek ve temenniler başlıklı gündem maddesinde kimse söz almadı.
- 9- Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya oybirliği ile son verildi.

1.5.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı ve bu kapsamda 2021 yılında yapılacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Olağan Genel Kurulunda, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olduğumu beyan ederim.

Şirket, şirketin yönetim hakimiyetine sahip olduğu ortaklıklar ile şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla veya imtiyazlı paya sahip hissedarların yönetim hakimiyetine sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olunması veya önemli nitelikte ticari 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 birinde 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 kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

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

ORGANİZASYON

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

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

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı İlişkileri 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 İlişkileri 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 kurulu 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. Gerekliğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

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

1.7 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1002867> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1002868> bağlantılarından ulaşılabilmektedir.

1.8 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar 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 "dağıtılabılır dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

1.9 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 Kızılbük 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 'Kızılbük' konseptini zincirleştirmeyi düşünmekte ve bu konseptle beraber belli bir bölge ile sınırlanmayan, ülke geneline yayılmış önemli sayıda devre mülk müşterisi potansiyeline sahip olacağına inanmaktadır. Kızılbük 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 "Kızılbük 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 Kızılbük GYO'nun sürdürülebilir bir şekilde büyümesinin sağlanması hedeflenmektedir.

Şirket uzun vadede 'Kızılbük' 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 Kızılbük Thermal Wellness Resort projesidir. Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkulün değerlendirme raporu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 2021 yılı içerisinde olası yeni varlık alımlarına ilişkin alınacak değerlendirme hizmeti için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. seçilmiştir.

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

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

2.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Kızılbüyük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. Kızılbüyük 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 m² büyüklüğünde devasa bir Aqua & Macera Park ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek bu özel projesi içinde sayısız ilkleri barındırmaktadır.

Devre mülk tatil anlayışını thermal wellness konseptiyle buluşturan Kızılbüyük 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 Kızılbüyük Projesi dört etap halinde toplam 1.667 adet bağımsız bölümde (devremülk ünitesi) oluşturulacak 80.016 adet devre mülk, yaklaşık 34.250 m² büyüklüğünde bir otel, yaklaşık 9.870 m² büyüklüğünde AVM, yaklaşık 1.110 m² konferans ve toplantı salonu, açık ve kapalı alanları ile birlikte 265 m² alanlı iki adet toplam 530 m² özel restoran ve açık ve kapalı alanları ile 1.200 m² ana restoran, 390 m² lobi teras alanı, 7.485 m² alana sahip termal wellness merkezi ve 150 m² spor alanı ile diğer ticari alanlar ve bunlara ilave olarak Termal SPA, aquapark ve ortak alanlar geliştirilmesi planlanmaktadır.



1.Etap: Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, AVM ve diğer ticari alanlar ile toplam inşaat alanı 117.513 m² olan 26.640 adet devreden oluşan 555 devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2.Etap: Toplam inşaat alanı 84.627 m² olan 40.896 adet devreden oluşan 852 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.Etap: Toplam inşaat alanı 32.017 m² 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 m² 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

Küresel iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında yaşanan toparlanmaya rağmen yakın dönemde açıklanan güven endeksleri, salgının etkisiyle gerilemeye başlamıştır. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Varyantlara ilişkin risklerin canlı kalması bazı ülkelerde büyüme görünümünü olumsuz etkilemekte ve büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmesine neden olmaktadır. Büyüme tahminleri Almanya ve ABD başta olmak üzere, en çok ihracat yaptığımız ülkelerden bir kısmı için aşağı yönlü güncellenirken, İtalya ve Rusya gibi önemli ticaret ortaklarında yukarı yönlü güncellenmiştir. Küresel PMI endeksleri ulaştıkları tepe noktasına kıyasla gerilerken, gerek imalat gerekse hizmet sektörleri için 50 eşik seviyesinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Bu gelişmeler, Türkiye'nin dış talep görünümünün olumlu seyrini koruduğunu göstermektedir. İşgücü piyasasına baktığımızda ise gelişmiş ülkelerin birçoğunda istihdamın seviyesi halen salgın öncesi düzeyinin altında seyretmektedir.

Emtia fiyatları bir önceki Rapor dönemine göre ortalama olarak artmakla birlikte, enerji ve enerji dışı fiyatların farklılaşması devam etmektedir. Ham petrol ve doğal gaz fiyatlarının artmasıyla enerji fiyatları son dönemde hızlanmıştır. Diğer taraftan enerji dışı emtia fiyatları ürün bazındaki farklılaşmaların etkisiyle yataya yakın bir seyir izlemektedir.

Küresel talepteki toparlanma, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve taşımacılık maliyetlerindeki artış uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının yükselmesine yol açmaktadır. Başlıca tarımsal emtia ihracatçısı ülkelerde yaşanan iklim koşullarının küresel gıda fiyatları üzerinde olumsuz yansımalarını görülmektedir. Küresel enflasyondaki yükselişin enflasyon beklentileri ve uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkileri merkez bankaları tarafından yakından takip edilmektedir.

Gelişmiş ülke merkez bankaları enflasyondaki yükselişin talep kompozisyonundaki normalleşme, arz kısıtlarının hafiflemesi ve baz etkilerinin devreden çıkmasıyla birlikte büyük ölçüde geçici nitelikte olacağını ancak enflasyondaki düşüşün zamanlamasına dair belirsizliğin olduğunu değerlendirmektedirler. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları destekleyici parasal duruşlarını sürdürmekte ve varlık alım programlarına devam etmektedirler. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da gerek güncel enflasyon gerçekleştirmeleri gerekse enflasyon beklentileri hedefin üzerinde seyretmektedir. Bununla birlikte, beklentiler, enflasyonun 2022 yıl sonunda hedeflere yaklaşacağı yönündedir.

Küresel piyasalardaki bu gelişmelerin bir yansıması olarak gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarının dalgalı bir seyir izlediğini görmekteyiz. Çin hariç tutulduğunda son dönemde gelişmekte olan ülkelere portföy çıkışları görülmüştür. Salgının seyri ve gelişmiş ülkelerde para politikasının ne zaman ve ne hızda normalleşeceğine ilişkin öngörüler, önümüzdeki dönemde de gelişmekte olan ülkelerin portföy hareketleri ve finansal piyasaları üzerinde etkili olmayı sürdürecektir.

Küresel enflasyon gelişmeleri ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlemiştir. Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler grubunda risk primi ve ima edilen döviz kuru oynaklıkları yükselirken, dolar endeksindeki güçlenmenin de etkisiyle döviz kurlarında değer kaybı yaşanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyreğinde milli gelir çeyreklik bazda yüzde 0,9, yıllık bazda ise yüzde 21,7 oranında arttı. İktisadi faaliyet, bu dönemde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkışmayla birlikte bir miktar ivme kaybetse de uzun dönem eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dönemlik büyümeye hem iç talep hem de net ihracat katkı vermiştir. İç talebin katkısında özel tüketim öne çıkarken, kamu harcamaları ve yatırımlar ılımlı seyretmiştir. Net ihracatın büyümeye verdiği katkıda ise gerek güçlü seyreden ihracat gerekse altın ithalatındaki yavaşlamayla gerileyen ithalat rol oynamıştır.

Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetin yılın üçüncü çeyreğinde dış talebin de etkisiyle güçlü seyrettiğini göstermektedir. Sanayi üretimi, Temmuz-Ağustos aylarında yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Ciro endeksleri, yurt dışı talebin üçüncü çeyrekte, özellikle ara malı ve sermaye malı sektörlerinde sanayi üretimini desteklemeye devam ettiğine işaret etmektedir.

Aşılamanın hızlanması, küresel ekonomideki toparlanma sürecini desteklemektedir. Türkiye'de ve tüm dünyada aşılama oranlarının artmasıyla birlikte salgın tedbirlerinin kademeli olarak kaldırılması, dış talebin iktisadi faaliyete katkısını artıran bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan, virüsün yeni varyantlarının ortaya çıkmasının da etkisiyle vaka sayılarında gözlenen artış, salgının seyrine ilişkin belirsizliklerin devam etmesine neden olmaktadır.

Aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen başta turizm olmak üzere hizmetler sektörünün canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımıştır. Perakende satış hacim endeksi, açılmanın etkisiyle kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Haziran ayından bu yana aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi, turizm faaliyetindeki ve ilgili hizmet kalemlerindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesinde rol oynamıştır. Dayanıklı tüketim malları talebi yavaşlarken, dayanıksız tüketim mallarında bir toparlanma gözlenmiştir. Talepteki bu dengelenme, cari işlemler dengesi, enflasyon ve istihdam üzerindeki olumlu etkilerinden dolayı önem arz etmektedir.

Anket verileri, firmaların gelecek için yatırım harcamalarını artırmayı planladığına işaret etmektedir. İmalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri üçüncü çeyrekte 2011 yılı üçüncü çeyreğinden bu yana en yüksek değerini almıştır. Ekim ayında da yatırım eğilimindeki artış sürmüştür. Bu artışı farklı ölçekteki firmalar genelinde görmekteyiz. Sektörel açıdan değerlendirdiğimizde de ara malları ve yatırımlarda daha güçlü olmak üzere ana sektörler geneline yayılan bir yatırım eğilimi görüyoruz.

Yatırımlar ve krediler ilişkisine değinildiğinde, üçüncü çeyrekte firmaların sabit yatırıma yönelik kredi talebinin de yükseldiğini gözlemlenmektedir. PPK kararlarında parasal duruştaki sıklığın ticari kredilerde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yapmaya başladığı görülmüştür. Ticari kredi faiz oranlarındaki düşüşün de etkisiyle önümüzdeki dönemde krediler sabit sermaye yatırımlarını daha da fazla destekleyecektir.

İstihdama ilişkin yüksek frekanslı veriler, açılmanın etkisiyle işgücü piyasasında da toparlanmaya işaret etmektedir. Hizmetler sektörü istihdamı, salgına dair kısıtlamaların da etkisiyle daha yavaş bir toparlanma sergilemiştir. Ancak son dönemde burada güçlü bir istihdam artışı ile salgın dönemi kayıplarının tamamen telafi edildiği görülmüştür. Ayrıca güçlü giden ihracatın da katkısıyla, sanayi sektörü istihdamının diğer alt kalemlere göre daha da olumlu seyrettiği dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak, tarım dışı istihdamın öncelikle sanayi sektörünün katkısı ile toparlanmaya başladığını, hizmet sektöründen gelen sınırlı katkıya rağmen 2021 yılı ilk çeyreğinde salgın öncesi düzeylere ulaştığını görüyoruz. Son olarak hizmet sektöründeki açılma ve turizmin katkısı ile beraber işgücü piyasasının salgın dönemi etkilerini büyük ölçüde atlattığını söyleyebiliriz.

İhracat, küresel talepteki hızlı toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak üçüncü çeyrekte güçlü seyrini sürdürmüştür. Parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkileri, ithalat artışını sınırlamıştır. Böylece, uluslararası emtia fiyatlarındaki yüksek artış ve iktisadi faaliyetin güçlü seyrine rağmen, ithalat üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre daha ılımlı bir artış eğilimi izlemiştir.

Türkiye, ihracatta gösterdiği güçlü performans sayesinde en büyük pazarımız olan Avrupa ile dış ticaretinde fazla verir konuma gelmiştir. Asya bölgesi ile yapılan ticarete ise açık vermeye devam etmektedir.

Üçüncü çeyrekte uluslararası emtia fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak ithalat fiyatlarındaki artış eğilimi sürerken, ihracat fiyatlarındaki artış görece daha zayıf seyretmiştir. Bu durum, dış ticarete miktar bazında gerçekleşen dengelenmenin cari işlemler dengesine yansımaları sınırlamıştır. Diğer taraftan, hizmet gelirlerinde ise aşılamanın hızlanması ve kısıtlamaların kaldırılmasıyla birlikte toparlanma güç kazanmıştır. Önümüzdeki dönemde olumlu dış talep koşullarına bağlı olarak ihracattaki güçlü artış eğiliminin desteğiyle

yılın geri kalanında yıllıklandırılmış cari işlemler dengesindeki iyileşmenin sürmesini öngörülmektedir. Cari işlemler dengesindeki bu eğilimin güçlenerek devam etmesi, önümüzdeki dönemde dış finansman ihtiyacını azaltarak ülke risk primini olumlu etkileyecek bir unsur olacaktır.

Ödemeler dengesindeki gelişmelerin TCMB'nin uluslararası rezervleri üzerinde olumlu yansımalarını görülmektedir. Son dönemde rezervlerde istikrarlı bir artış eğilimi gözlenmektedir. Bu dönemde özellikle reeskont kredi geri dönüşleri, zorunlu karşılık adımları ve cevherden altın alımları TCMB rezervlerini yukarı yönlü etkileyen faktörler olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca diğer merkez bankalarıyla yapılan swap işlemleri ve SDR tahsisatı gibi gelişmeler de rezervleri yukarı yönlü etkileyen diğer faktörler olmuştur. 15 Ekim 2021 tarihi itibarıyla rezerv rakamı yaklaşık 126 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Önümüzdeki dönemde de TCMB olarak para politikasının aktarım mekanizmasını kuvvetlendirmek amacıyla rezerv birikiminin devam etmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda reeskont kredileri temel rezerv biriktirme aracı olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, son dönemde reeskont kredi mekanizmasının etkinliğini artırmaya yönelik çeşitli adımlar da atılmaktadır.

Finansal koşullara geçecek olursak, güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkileri devam etmektedir. Yıllık kredi büyümesi yüzde 8,7 seviyesine gerilerken reel olarak kayda değer bir düşüşe işaret etmektedir. Ancak, kredi büyüme kompozisyonuna yakından baktığımızda üçüncü çeyrek itibarıyla parasal duruşun sıklığının ticari kredilerde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yapmaya başladığı görülmektedir. Ticari krediler kur etkisinden arındırılmış olarak yüzde 6,7'lik büyüme ile geçmiş yıllar ortalamasının oldukça altında seyretmektedir. Bunun yanında, ihtiyaç kredileri ve kredi kartı harcamaları üzerinde, Eylül ayında alınan yeni kararlarla güçlendirilen makro ihtiyati politika çerçevesinin olumlu etkileri gözlenmeye başlamıştır. Yüksek frekanslı kredi verileri, söz konusu tedbirlerin de etkisiyle ihtiyaç kredisi artış hızının yavaşladığına, vade kompozisyonunun ise bir miktar kısaldığına işaret etmektedir. Yatırım iştahı yüksek firmaların finansmanının desteklenmesi için ticari kredilerdeki gelişmeleri önemsenmektedir. Bireysel kredilerin daha ılımlı ve dengeli bir büyüme sergilemesinin, enflasyon görünümü ve dış denge üzerindeki riskleri sınırlamak için önemli olduğunu bir kez daha vurgulanmıştır.

Tüketici enflasyonu, yılın üçüncü çeyreğinde, gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılmaya bağlı gelişmelerin etkisiyle yükselmiştir. Bu dönemde, tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin aralığının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. C çekirdek göstergesinde ise enflasyon yüzde 16,98 olarak gerçekleşmiştir.

B endeksinin yıllık enflasyonu, yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre artarken, C endeksinin yıllık enflasyonu aynı dönemde bir miktar azalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde enflasyon eğiliminde kapanma ve açılma dönemlerinin de etkisiyle dalgalı bir seyir gözlenmiştir. Bu dönemde enflasyon eğilimi temel mal grubunda gerilerken, işlenmiş gıda ve yeniden açılmaya bağlı olarak hizmet grubunda yükselmiştir.

Gıda fiyatlarının enflasyon dinamikleri üzerindeki belirleyici etkisi tüm dünyada önemini korumuştur. Olumsuz hava koşulları, kuraklık, bazı ülkelerde gıda ihracatına yönelik özel kısıtlamalar ve stok artışı gıda fiyatlarında küresel bir yükselişe neden olmuştur. Bu çerçevede, diğer ülkelerin merkez bankaları ve politika yapıcıları da, gıda fiyatlarındaki gelişmeleri, çekirdek enflasyon gelişmelerini ve artan enflasyonun beklentiler üzerindeki etkisini dikkatle takip etmektedirler.

Gıda fiyatlarındaki bu eğilimi Türkiye'de de gözlemlemekteyiz. Temmuz ve Ağustos aylarında gıda fiyatları enflasyonu gerek tarihsel ortalamalardan gerekse gıda dışı enflasyondan belirgin olarak yüksek seyretmiştir. Eylül ayında işlenmemiş gıda enflasyonu son iki aydır gözlenen yüksek artışlar sonrası bir miktar düzeltme kaydetmiştir, işlenmiş gıda enflasyonu ise tarihsel ortalamalarda gerçekleşmiştir. Yıllık gıda enflasyonu Eylül ayında taze meyve sebze fiyatlarının etkisiyle sınırlı bir oranda gerilemesine karşın yüksek seviyesini korumuştur. Tüketim sepeti içerisinde gıdanın görece ağırlığının fazla olması ve gıda

enflasyonundaki mevcut yüksek seviyeler nedeniyle, ülkemizde gıdanın tüketici enflasyonuna katkısı pek çok ülkeye kıyasla daha fazla olmuştur.

Merkez Bankası bünyesinde takip edilen çıktı açığı göstergeleri yılın üçüncü çeyreğinde normalleşme adımlarını takiben toplam talebin güçlendiğine işaret etmektedir. İkinci çeyrekte uygulanan salgın tedbirlerinin ardından, hızlanan aşılama paralel olarak kısıtlamalar kaldırılmış ve ertelenmiş olan harcamaların gerçekleşmesiyle iç talep canlanmıştır. Bu dönemde ihracattaki olumlu seyir sürmüştür. Aşılama oranlarının artması, bazı ülkelerin Türkiye'ye yönelik seyahat kısıtlamalarını gevşetmesini de beraberinde getirmiştir. Böylece, toplam talep koşulları her iki kaynaktan da destek alırken, para politikasındaki sıkı duruşa bağlı olarak kredi büyümesi yavaşlamaya devam etmiştir. Açılmanın da etkisiyle üçüncü çeyrekteki canlanmayı takiben yılın son çeyreğinde talep koşullarının daha ılımlı bir seyir izleyeceği öngörülmektedir.

Uluslararası emtia fiyatları üretici ve tüketici fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. Emtia fiyat gelişmeleri incelendiğinde ilk dikkat çeken nokta üçüncü çeyrekte tarım ürünlerindeki artışın durması olmuştur. Diğer yandan, bazı temel tarımsal ürünlerde fiyat artışları bu dönemde de sürerken Ekim ayı ile birlikte genele yayılan artışlar görülmüştür. Endüstriyel metallerde fiyat artışları devam ederken, küresel talepteki toparlanmayla birlikte arz-talep uyumsuzluğu nedeniyle enerji alt grubu son dönemde olumsuz ayrılmaktadır. Salgının başlarında tarihsel olarak oldukça düşük seviyelere inen petrol fiyatları 2021 yılında hızlı bir şekilde yükselmiştir. Petrol fiyatlarında son dönemdeki fiyat artışında arz sıkıntılarının daha belirleyici rol oynadığı görülmüştür.

Emtia fiyatlarındaki artışın yanı sıra tedarik zincirindeki aksaklıklar da üretici fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Bu dönemde taşıma maliyetlerinde yüksek artışlar görülmüş ve tedarikçilerin teslimat süreleri uzamıştır. Bu da fiyatlar üzerinde arz kısıtları kaynaklı yukarı yönlü bir baskı oluşturmuştur. Türkiye PMI verileri kapsamında yayımlanan tedarikçi teslim sürelerine baktığımızda, Eylül ayında, halen 50 eşik değerinin altında olmakla birlikte, bir miktar iyileşme görülmüştür. Bu durum, tedarik kaynaklı sorunların azalmakla birlikte önemini koruduğuna işaret etmektedir.

Enflasyon beklentilerinin seyrine baktığımızda, hem piyasa katılımcıları anketi hem de piyasa bazlı göstergeler enflasyon beklentilerinde son dönemde bir miktar artışa işaret etmektedir.

MB tarafından, enflasyon görünümü, salgının seyri ile salgın dönemine özgü koşulların arz zincirleri üzerindeki etkileri, iktisadi faaliyetin ve talep kompozisyonunun durumu ve finansal koşullar birlikte dikkate alındığında para politikasında güncelleme ihtiyacı olduğu değerlendirilmiş, bu çerçevede Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 300 baz puan indirime gidilmiştir. Para politikası duruşunu belirlerken, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizler değerlendirilmiştir. Geçtiğimiz üç aylık dönemde Merkez Bankası fonlaması sade bir operasyonel çerçevede, açık piyasa işlemleri ve kur takası işlemleri kanalıyla yapılmıştır. Para piyasasındaki gecelik faizler Merkez Bankası politika faizi etrafında oluşmaya devam etmektedir.

Orta Vadeli Tahminler ve Riskler

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.

Ham petrol fiyatları, geçtiğimiz dönemde Temmuz Enflasyon Raporu tahminlerine büyük ölçüde uyumlu olarak gerçekleşmiştir. Ancak, arz-talep uyumsuzluğuna bağlı olarak Eylül ayında başlayıp Ekim ayında da devam eden fiyat artışları, ham petrol fiyatlarının önümüzdeki dönemde Temmuz ayı tahminlerinin üzerinde kalacağına işaret etmektedir. Bu nedenle, ham petrol fiyatı varsayımları yukarı yönlü güncellenmiştir. Bilindiği üzere, ham petrol fiyatlarına dair varsayımlar uluslararası piyasalarda oluşan vadeli fiyat eğrilerinin ortalamasını alarak oluşturulmuştur. Buna göre, petrol fiyatı varsayımı 2021 yılı için

ortalama 70,8 ABD dolarına, 2022 yılı için ise 77,5 ABD dolarına yükseltilmiştir. Petrol fiyatlarındaki artışın yanı sıra doğal gaz fiyatlarının da son dönemde hızlı bir şekilde artmasına bağlı olarak uluslararası emtia fiyatları enerji fiyatlarının katkısıyla yükselmiştir. Bu doğrultuda, ithalat fiyatlarının genel seviyesine ilişkin varsayımlar da enerji fiyatları kaynaklı olarak Temmuz Enflasyon Raporu varsayımlarının üzerinde kalmıştır. Uluslararası piyasalarda oluşan vadeli fiyat eğrisi önümüzdeki dönemde ithalat fiyatlarının bir süre daha yükseldikten sonra düşüşe geçeceğine işaret etmektedir.

MB gıda enflasyonu varsayımları uluslararası fiyatlarda gözlenen artışlar ve tarımsal kuraklık gelişmelerini dikkate alarak 2021 ve 2022 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel iktisadi faaliyet üzerinde delta varyantı kaynaklı belirsizliklerin artmasına rağmen, dış talep görünümüne ilişkin varsayımlarda, geçtiğimiz Rapor dönemine göre bir güncelleme olmamıştır.

Maliye politikası ve finansal politikaların, para politikası ile eşgüdüm içerisinde, enflasyonda öngörülen düşüş patikasıyla uyumlu bir makro çerçevede belirleneceği bir orta vadeli görünümü esas alınmıştır.

Temel varsayımların ve kısa vadeli öngörülerin doğrultusunda, para politikası duruşunun, geçici etkilerin ortadan kalkmasıyla enflasyonun yeniden düşüş eğilimine dönmesini sağlayacak sıkılıkta oluşturulmaya devam edileceği bir görünüm altında enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2021 yıl sonunda yüzde 18,4 olarak gerçekleşeceği, 2022 yıl sonunda yüzde 11,8'e ve 2023 yıl sonunda ise yüzde 7,0 seviyesine geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağını tahmin edilmektedir.

Böylece, 2021 yıl sonu enflasyon tahminini 4,3 puanlık güncellemeyle yüzde 14,1'den yüzde 18,4'e yükseltilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre gıda fiyatları ve Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları varsayımlarındaki güncellemeler, enflasyon tahminini sırasıyla 2,1 puan ve 1,5 puan artırmıştır. Yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ise, büyük ölçüde alkol-tütün kaynaklı olarak tahmini 0,3 puan yükseltmiştir. Ayrıca, çıktı açığındaki güncelleme de tahmini 0,4 puan yukarı çekmiştir.

2022 yıl sonu enflasyon tahminini de yüzde 7,8'den yüzde 11,8'e yükseltilmiştir. Başlangıç koşullarındaki güncellenen enflasyonun ana eğilimine etkileri, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 2,2 puan artırmıştır. Diğer yandan, gıda enflasyonu varsayımındaki güncelleme tahmini 1,0 puan artırırken, çıktı açığındaki değişiklik ise 0,8 puan yükseltici yönde katkıda bulunmuştur.

Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılmaya bağlı gelişmeler etkili olmuştur. Yeniden açılmaya bağlı olarak bilhassa yaz aylarında lokanta-otel gibi bazı sektörlerde talep yönlü etkiler gözlemlenmiştir. Ayrıca, salgın döneminde bazı sektörlerde ülkemize olan ek taleple ihracatımızda güçlü artış eğilimi kaydedilmiştir. Hâlihazırda tedarik sürecine yönelik veriler küresel ölçekte arz yönlü unsurların etkisini koruduğuna işaret etmektedir. Özellikle ilk dönemde küresel talepte kaydedilen ani yükselişe, arz koşulları karşılık vermekte zorlanmıştır. Bu gelişmelerin de yansımaları uluslararası emtia fiyatlarında ve navlun ücretlerinde kayda değer artışlar izlenmiştir. Salgın koşulları da bu görünümü ağırlaştırmıştır. Bu tür kısıtların önümüzdeki dönemde kademeli olarak hafiflemesi beklenmektedir.

Para politikasının etkileyebildiği talep unsurlarını, çekirdek enflasyon gelişmelerini ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirerek para politikası duruşunda bir güncelleme yapılmıştır. Bununla birlikte, arz yönlü arzı unsurlardan kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yıl sonuna kadar sınırlı bir alan kaldığı değerlendirilmektedir.

Teknolojinin gelişimi ve hızlı sanayileşmenin yol açtığı küresel ısınma sorunu iklim değişikliklerini de beraberinde getirmiştir. Küresel iklim değişiklikleri iktisadi faaliyeti etkileyerek, başta gıda fiyatları olmak üzere genel fiyat düzeyinde ve dolayısıyla enflasyonda dalgalanmaya neden olabilmektedir. Ayrıca, küresel iklim değişiklikleri yarattığı farklı finansal riskler aracılığıyla finansal sistemi de olumsuz

etkileyebilmektedir. Nitekim küresel iklim değişikliği, fiyat istikrarı ve finansal istikrara dair yarattığı riskler nedeniyle pek çok merkez bankası ve uluslararası finansal kuruluş tarafından yakından izlenmektedir.

Bu kapsamda, son dönemde ülkemizde de yurt içi bankalar ve reel sektör tarafından da sürdürülebilirlik temalı sendikasyon kredi temini ve eurobond kıymet ihraçlarının gerçekleştirildiğini gözlemlenmektedir. Yurt içi bankalar ve reel sektörün fonlama yapısı içerisinde sürdürülebilir temalı kaynakların payının artmasının ve bu şekilde çevre dostu ve sosyal temalı yatırımların gerçekleştirilmesinin önemli olduğu değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası olarak para politikasının ana hedeflerinde bir değişikliğe yol açmadan, küresel iklim değişikliğinin yarattığı finansal riskleri azaltmak amacıyla sürdürülebilir finans uygulamalarını uzun vadeli bir politika olarak desteklediği görülmektedir. Bu doğrultuda söz konusu fonlama kaynaklarına dair teşvik edici zorunlu karşılık uygulamaları, sürdürülebilir temalı kıymetlerin TCMB likidite yönetimi çerçevesinde teminat olarak kabul edilmesi gibi çeşitli adımlara dair çalışmalar sürdürülmektedir.

Ekonomik veriler TCMB yıllık enflasyon raporu baz alınarak rapora dahil edilmiştir.

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ



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

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2021 tarihli Solo Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Mart 2021
Dönen varlıklar		463.386.507	66.142.263
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	338.350.082	9.501.831
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar	7	-	56.597.224
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	56.597.224
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
Stoklar	9	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	97.125.575	43.208
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		97.125.575	43.208
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	125.651	-
Diğer Dönen Varlıklar	18	27.785.199	-
Duran Varlıklar		2.235.900.978	2.099.107.535
Ticari Alacaklar	6	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		-	-
Diğer Alacaklar	7	43.000	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		43.000	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	9	137.738.240	25.799.282
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	-	-
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	2.942.443	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	2.093.400.000	2.073.308.253
Maddi Duran Varlıklar	12	1.729.496	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	47.799	-
Peşin ödenmiş giderler (UV)	17	-	-
Diğer Duran Varlıklar	18	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.699.287.485	2.165.249.798

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Mart 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		50.388.974	76.822.514
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.220.471	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.220.471	-
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		-	-
Ticari Borçlar	6	44.318.205	76.822.514
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		32.867.320	-
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		11.450.885	76.822.514
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	359.290	-
Diğer Borçlar	7	-	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelemiş Gelirler	20	36.360	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	-	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	4.454.648	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		455.850.022	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.006.502	-
-İlişkili Olmayan Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.006.502	-
-İlişkili Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	14.144	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		14.144	-
Diğer borçlar	7	3.100.202	-
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		3.100.202	-
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		-	-
Ertelemiş Gelirler (UV)	20	450.729.174	-
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelemiş Gelirler (UV)		54.540	-
- İlişkili Tarafalardan Ertelemiş Gelirler (UV)	3	450.674.634	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		2.193.048.489	2.088.427.284
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.193.048.489	2.088.427.284
Ödenmiş Sermaye	21	240.000.000	240.000.000
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		-	-
Geri Alınmış Paylar (-)		-	-
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(43.721)	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(43.721)	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(43.721)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		-	-
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		1.857.496.784	-
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(9.069.500)	1.857.496.784
Net Dönem Karı / (Zararı)		104.664.926	(9.069.500)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.699.287.485	2.165.249.798

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 30 Mart 2021 – 31 Aralık 2021 dönemi Solo Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Mart-31 Aralık 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	22	-
Satışların Maliyeti (-)	22	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(24.684.390)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(4.980.911)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	9.590.734
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	123.320.098
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(8.015.735)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		95.229.796
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		95.229.796
Finansal Gelirler	28	9.870.412
Finansal Giderler (-)	29	(435.282)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		104.664.926
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		104.664.926
DÖNEM KARI / (ZARARI)		104.664.926
Pay Başına Kazanç	31	
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	31	0,4361039
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(43.721)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(43.721)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(43.721)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		104.621.205

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	338.350.082
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.231.138.240
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-
	Diğer Varlıklar		129.799.163
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.699.287.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	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	2.193.048.489
	Diğer Kaynaklar		503.012.023
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.699.287.485

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	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	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	338.350.082

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	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%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	82,66%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	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%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	0,15%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	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	12,53%

31 Aralık 2021 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.

