KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ 1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ 1
1.2 TARİHÇE 2
1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI 3
1.4 ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER, ŞİRKETİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER 3
1.5 YÖNETİM KURULU 4
1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ 6
1.5.2 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI 6
1.6 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI 8
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI 8
1.6.2 DENETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI 11
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI 12
1.6.4 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI 13
1.7 ETİK KURALLAR 15
1.8 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU 17
1.9 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK 17
1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI 18
1.11 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI 18
1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI 19
1.13 YATIRIM STRATEJİSİ 19
2 EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER 20
2.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ – EKONOMİK VERİLER 20
3 PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR 21
3.1 SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ 22
4. STOKLAR, YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER 24
4.1 SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ 24
4.2 SİNPAŞ KASABA THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ 24
5. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI İLE BUNLARIN SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER 24
6. ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER 24
7. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN VE ŞİRKETİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 24
8. ŞİRKETİN YIL İÇİNDE YAPMIŞ OLDUĞU BAĞIŞ VE YARDIMLAR İLE SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILAN HARCAMALARA İLİŞKİN BİLGİLER 29

9. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR 30
9.1 BİLANÇO TABLOSU (KONSOLİDE) 30
9.2 GELİR TABLOSU (KONSOLİDE) 32
9.3 NAKİT AKIŞI TABLOSU (KONSOLİDE) 33
9.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (KONSOLİDE) 34
9.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 32
10. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER 34
11. GENEL KURUL 35
12. FİNANSAL OLMAYAN RİSKLER 36
13. DİĞER HUSUSLAR 38
13.1 FAALİYET YILININ SONA ERMESİNDEN SONRA ŞİRKETTE MEYDANA GELEN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 38
13.2 ŞİRKET'İN SERMAYE PİYASASI KURULU VE TÜRK TİCARET KANUNU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI 39
14. GYO MEVZUATINDAKİ GELİŞMELER 39

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü ve (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026 - 301.09.2026 dönemi itibariyle işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	**KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	30.03.2021
Elektronik Posta Adresi	ir@kizilbukgyo.com
Telefon Numarası / Faks Numarası	(0212) 310 27 03 / (0212) 259 87 18
İnternet Adresi	kizilbukgyo.com – kizilbukgyo.com/en/
MERSİS Numarası	0771030543200013
KEP Adresi	kizilbuk@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Mali Kuruluşlar / Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST ANA / BIST KATILIM 100 / BIST TÜM-100 / BIST 500 / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST KATILIM TUM / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT.
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	12.08.2021
Ticaret Sicil Numarası	302819-5
Vergi No / Vergi Dairesi	5601237288 / İSTANBUL – Mecidiyeköy Vergi Dairesi Müdürlüğü
Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye	4.000.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	6.000.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2026 – 30.09.2026 / Üçüncü 3 Aylık Bildirim

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

Kızılbük 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.

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

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

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

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

1.2 TARİHÇE

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

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

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

Kızılbük 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 Kızılbük GYO'nun halka arzına ilişkin onay 14 Temmuz 2021 tarihli 2021/36 sayılı Kurul bülteninde ilan edilmiştir.

Kızılbük 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 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, 30.06.2026 tarihli sermayesi 4.000.000.000 TL'dir.

Şirketimiz halka arz edildiği Ağustos 2021 dönemindeki 240.000.000 TL olan sermayesini %25 bedelsiz sermaye artırımına giderek, sermayesini 300.000.000 TL' ye çıkarmıştır. 2025 yılında Bedelsiz Sermaye Artırımı ile şirket sermayesi 900.000.000 TL artırılarak 300.000.000 TL'den 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 2026 yılında da Bedelsiz Sermaye Artırımı ile şirket sermayesi 2.800.000.000 TL artırılarak 1.200.000.000 TL'den 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketimizin faaliyet raporu dönemi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A B	16.666.666.67 2.591.333.309,74	%65,2
Diğer	B	1.392.000.023,59	%34,8
TOPLAM		**4.000.000.000,00**	**%100,00**

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

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

Şirketimiz 24.03.2026 tarihinde Güney Ege Otel İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin paylarının tamamını (%100'ünü) satın alarak bağlı ortaklık gerçekleştirmiştir.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	Gayrimenkul Acentelerinin Faaliyetleri	50.000	50.000	TRY	100	Bağlı Ortaklık
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Kendine Ait Gayrimenkulün Alınıp Satılması	500.000	245.000	TRY	49	İştirak
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Devre Tatil Projesi Geliştirme	50.000	24.500	TRY	49	İştirak
Güney Ege Otel İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Otel vb. Konaklama Yerlerinin Faaliyetleri	250.000	250.000	TRY	100	Bağlı Ortaklık

1.5 YÖNETİM KURULU

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

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	14.08.2028
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	14.08.2028
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Hayır	14.08.2028
Mehmet Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	14.08.2028
Mehmet Lütfi Arslan*	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	14.08.2028
Hamdi Döndüren*	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	14.08.2028

** bkz. 13.1 Faaliyet Yılının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar*

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950'de Çorum'da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 6 sektörde faaliyet gösteren 52 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanı ve mütevelli heyet üyeliği yapmaktadır.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

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

Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden mezun oldu. 1999-2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh'de Genel Müdür, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevleri geçmişte başarıyla yerine getirmiştir.

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

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

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.

Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1972 yılında Vezirköprü'de doğan Mehmet Lütfi Arslan, Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nden mezun olmuş; aynı üniversitede yüksek lisans ve doktora eğitimini tamamlamış, ayrıca Georgetown Üniversitesi'nde yüksek lisans yapmıştır.

Yaklaşık 15 yıl özel sektörde çalıştıktan sonra akademik kariyerine başlayan Arslan, halen İstanbul Medeniyet Üniversitesi'nde profesör olarak görev yapmakta; akademik çalışmalarının yanı sıra AFAD'ın AB destekli IPA CARE Projesi'nde Türkiye Gönüllülük Uzmanı ve İstanbul Fikir ve Toplum Araştırmaları Merkezi (İFTAM) Başkanı olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Prof. Dr. Hamdi Döndüren, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1943 yılında Balıkesir'de doğan Prof. Dr. Hamdi Döndüren, Yükseköğrenimini İstanbul Yüksek İslam Enstitüsü ile İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde tamamlamıştır.

Meslek hayatına Balıkesir Merkez Vaizi ve Çanakkale Bozcaada Müftüsü olarak başlamıştır. 1975 yılında Konya Yüksek İslam Enstitüsü'ne İslam Hukuku ve Fıkıh Usulü Öğretim Üyesi olarak atanmıştır. Bu görevini daha sonra Bursa Yüksek İslam Enstitüsü ve Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi'nde sürdürmüştür.

1983 yılında Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi'nde İslam Hukuku alanında doktora çalışmasını tamamlamıştır. 1988 yılında Doçent, ilerleyen yıllarda ise Profesör unvanını almıştır. 1986 yılında Suudi Arabistan'daki İmam Muhammed b. Suud el-İslamiyye Üniversitesi'nde akademik araştırmalarda bulunmuştur. İslam Hukuku ve İslam İktisadı alanlarında yayımlanmış çok sayıda kitap, makale ve akademik çalışması bulunmaktadır.

1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi*	Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan*	Prof. Dr. Hamdi Döndüren*
Kurumsal Yönetim Komitesi*	Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan*	Prof. Dr. Hamdi Döndüren*, Mehmet Mert Eren
Riskin Erken Saptanması Komitesi*	Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan*	Prof. Dr. Hamdi Döndüren*
Sürdürülebilirlik Komitesi	Mahmut Sefa Çelik	Ahmet Çelik, Mehmet Yavaş, Mehmet Köşek Mehmet Mert Eren

** bkz. 13.1 Faaliyet Yılının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar*

1.5.2 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı ve bu kapsamda 2021 yılında yapılacak Kızılbük 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 sıhri hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olunması veya önemli nitelikte ticari ilişkinin (önemli nitelikte ticari ilişkinin bağımsız üye adayı veya şirketten herhangi birisi için önemli olması yeterlidir) kurulmamış olması,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,

Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan herhangi birisinde ortak (%10 ve üzeri), doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,

Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmıyor olması,

Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması,

Son 10 yıl içinde yönetim kurulu üyesi sıfatıyla aldığı karara ilişkin olarak Kurulca yapılan inceleme sonucunda Kurul Karar Organınca ilgili kişi hakkında adli ve idari yaptırım uygulanmamış olması,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla icracı olarak yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması. Aynı kişinin, holding şirketi çatısı altındaki şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olması, şirket sayısı sınırı olmaksızın mümkündür. Ancak bağımsız yönetim kurulu üyesinin son 10 yıl içerisinde grup bünyesinde en fazla 6 yıl bağımsız üyelik yapmış olması gerekmektedir.

Mehmet Lütfi Arslan

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 Kızılbük 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 sıhri hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olunması veya önemli nitelikte ticari ilişkinin (önemli nitelikte ticari ilişkinin bağımsız üye adayı veya şirketten herhangi birisi için önemli olması yeterlidir) kurulmamış olması,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,

Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan herhangi birisinde ortak (%10 ve üzeri), doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,

Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmıyor olması,

Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması,

Son 10 yıl içinde yönetim kurulu üyesi sıfatıyla aldığı karara ilişkin olarak Kurulca yapılan inceleme sonucunda Kurul Karar Organınca ilgili kişi hakkında adli ve idari yaptırım uygulanmamış olması,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla icracı olarak yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması. Aynı kişinin, holding şirketi çatısı altındaki şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olması, şirket sayısı sınırı olmaksızın mümkündür. Ancak bağımsız yönetim kurulu üyesinin son 10 yıl içerisinde grup bünyesinde en fazla 6 yıl bağımsız üyelik yapmış olması gerekmektedir.

Hamdi Döndüren

1.6 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 03.04.2021 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan, komite üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Mehmet Mert Eren'dir.

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.

** bkz. 13.1 Faaliyet Yılının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar*

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

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

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı 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. Mehmet Lütfi Arslan'dır ve komite üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Sn. Hamdi Döndüren'dir.*

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.

** bkz. 13.1 Faaliyet Yılının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar*

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ GÖREV VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 03.04.2021 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan komite üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Sn. Hamdi Döndüren'dir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

AMAÇ

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

YETKİ ve KAPSAM

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

ORGANİZASYON

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

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

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

1.6.4 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI

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

Sürdürülebilirlik Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

AMAÇ ve KAPSAM

Bu belge, Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")nin görev, çalışma usul ve esaslarını düzenlemektedir. Komite, Şirket'in sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik

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

KOMİTE'NİN YAPISI

Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür. Başkan Vekili Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Yavaş, Mali İşler Müdürü Mehmet Köşek ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Mehmet Mert Eren olmak üzere toplam 5 üyeden oluşmaktadır.

ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

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

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

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

YÜRÜRLÜK

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

1.7 ETİK KURALLAR

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

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

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

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

Hediye Alınıp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

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

Kurallara Uyum

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

1.8 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1570544 bağlantısından ulaşılabilmektedir.

1.9 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak çevresel, sosyal ve ekonomik sorumluluklarımızı yerine getirerek sürdürülebilir bir gelecek için çalışmayı taahhüt ediyoruz. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1570549 bağlantısından ulaşılabilmektedir.

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

1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

Genel Esaslar

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

Kar Dağıtım Esasları

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

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

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

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

1.11 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.
Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında genel kurulun onayına sunar ve üst sınır genel kurul tarafından belirlenir.

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

1.13 YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin öncelikli stratejisi mevcut durumda yükselen ilk projesi 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 EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

2.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ – EKONOMİK VERİLER

Büyüme

- GSYH 2026 yılının birinci çeyreğinde yıllık bazda %2,3 oranında büyüme kaydetti.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,1 oranında artmıştır.
- İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 1,6 oranında, tarım sektörü yüzde 13,3 oranında ve sanayi sektörü yüzde 2,4 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Net ihracatın büyümeye katkısı ise 0,6 puan olmuştur.
- Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2026 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 1,6 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 2,3 puan olurken, kamu tüketimi büyümeye negatif 0,2 puan etki etmiştir.

İstihdam

- 27 Ekim 2026 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2026 yılı Eylül ayında yüzde 8,4 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 445 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,3 oldu.
- İşgücü 35 milyon 412 bin kişi, işgücüne katılım oranı yüzde 52,7 oldu.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış atıl işgücü;

- İşgücü 35 milyon 729 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 53,2 olarak gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 681 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı yüzde 8,5 oldu.

Enflasyon

- 2026 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 1,84 oranında artmıştır. Eylül ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 1,78 puan azalarak yüzde 29,73 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,79 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,49 puan olarak kaydedilmiştir.
- Yüzde 2,71 oranında artan Konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,33 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,73 puanla Gıda ve alkolsüz içecekler, 5,96 puanla Ulaştırma ve 4,84 puanla Konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar gruplarından gelmiştir.
- Yİ-ÜFE Eylül ayında yüzde 2,07 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 27,38 olarak gerçekleşmiştir.,
- Enerji fiyatları ise Eylül ayında yüzde 3,55 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 30,82 oranında artış kaydedilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

- Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu.
- Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %3,8 arttı; ikinci el konut satışları %15,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,5 arttı; ikinci el konut satışları aynı kaldı.

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

3 PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

Şirketimizin portföyünde en önemli ve mevcut durumdaki ilk yatırımı Türkiye'nin en önemli tatil destinasyonlarından biri olan Marmaris İçmeler'de, Ege ile Akdeniz'in kesiştiği noktada yer alan Kızılbük Thermal Wellness Resort projesidir. Şirketimiz portföyünde yer alan gayrimenkulün değerleme raporu Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. 2026 yılı içerisinde olası yeni varlık alımlarına ilişkin alınacak değerleme hizmeti için Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. seçilmiştir.

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

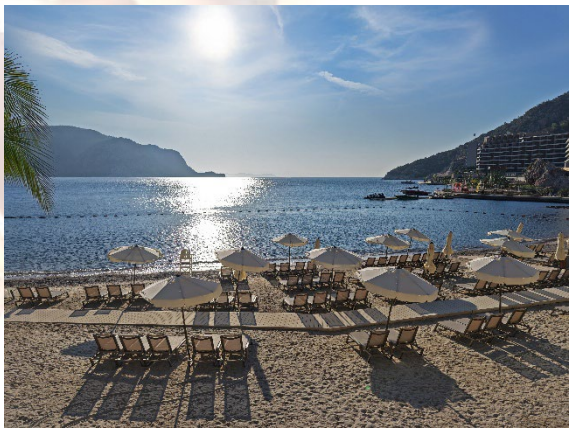
Varlık	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Marmaris Otel ve Devremülk Projesi (1.,2. ve 3. Etaplar)	Muğla	Focus Global	8.01.2026	39.881.376.000 TL

Proje hakkında hazırlanmış olan değerleme raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1543409 bağlantısından ulaşılabilmektedir.

3.1 SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

Kızılbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. Kızılbük GYO, 1.309 adet lüks devre mülk ünitesi, 206 oda kapasiteli 5 yıldızlı bir otel, 10 oda kapasiteli apart otel, Termal SPA, Wellness Park, Kongre Merkezi, alışveriş alanları, devasa bir Aquapark ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek bu özel projesi içinde sayısız ilkleri barındırmaktadır.

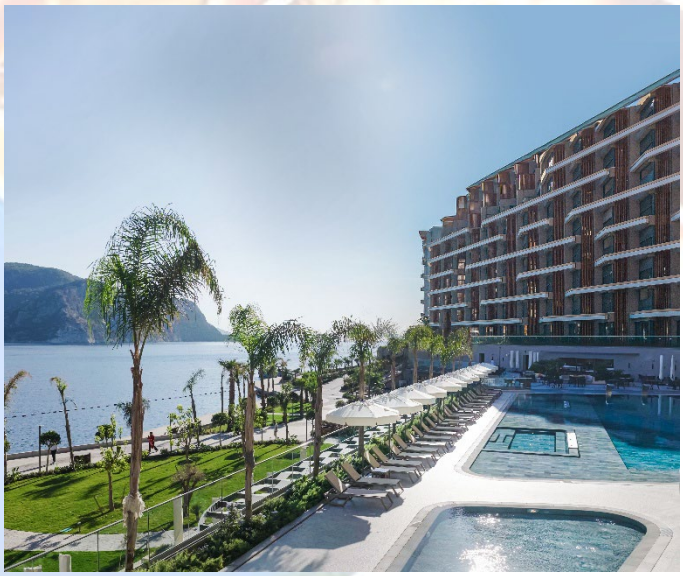
Devre mülk tatil anlayışını thermal wellness konseptiyle buluşturan Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi, ömür boyu tatil imkanı sunmaktadır. Şifa kaynağı suları ve doğasıyla, Marmaris İçmeler'deki bu eşsiz koylarda dört mevsim, beş yıldızlı otel konforunda, keyifli, sağlıklı ve huzur dolu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



Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi'nde yer alan Kızılbük Projesi üç etap halinde toplam 1.309 adet bağımsız bölümde (devre mülk ünitesi) oluşturulacak 65.848 adet devre, yaklaşık 26.327 m² büyüklüğünde bir otel, 7.604 m² büyüklüğünde bir apart otel, yaklaşık toplamda 1.620 m²'lik 2 adet ana restoran, bunlara ilave olarak da yaklaşık 7.612 m² özel restoran ve cafe alanları yer almaktadır. Tesiste toplamda 8.180 m² termal spa alanı ve yaklaşık 2.000 m²'lik bir alanda konferans salonu ve toplantı salonları yer almaktadır. Bu alanlara ilave olarak alışveriş alanları, kapalı oyun alanları ve mescit gibi ortak alanlar bulunmaktadır.



Kızılbük projesi toplamda 173.486,72 m² yüzölçümlü 2587, 2588 ve 1598 parseller üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 3 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve 2588 nolu parselde 3. etap için yeni ruhsatlar alınmıştır.



1. Etap: Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, alışveriş alanları ve diğer ticari alanlar ile toplam inşaat alanı 130.118 m² olan 26.640 adet devreden oluşan 555 devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmakta olup, inşaat tamamlanmıştır.

2. Etap: Toplam inşaat alanı 97.444,84 m² olan 35.984 adet devreden oluşan 692 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden oluşmakta olup, inşaat tamamlanma oranı %77 seviyesindedir. Sinpaş Reserve olarak adlandırılan bölüm bu etapta yer almaktadır.

3. Etap: Toplam inşaat alanı 45.928 m² olan 3. etapta 3.224 adet devreden oluşan 62 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölümden ve 10 odalı bir apart otelden oluşacaktır.

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projemizde 01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 tarihleri arasında toplam 2.052 adet devre mülk satış sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmelerin KDV hariç toplam bedeli 2.454.472.895 TL'dir.



Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projemizde 1. etap (tümü) ve 2. etap (sadece ilk 5 blok) devre mülk, otel, termal tesis ve kapalı rekreaktif diğer unsurlarımızın inşa çalışmaları (3. etap hariç) tamamlanmıştır. Ayrıca dairelerin iç tefrişlerine dönük tüm hareketli mobilyalar, daire içi beyaz eşya ve aksesuarlar temin edilerek yerleşimleri yapılmıştır. Dış mekanlarda ise peyzaj çalışmaları önemli ölçüde ilerlemiş, yaya ve taşıt yollarımızın kaplamaları ve on binlerce ağacın ve bitkinin dikimleri yapılmıştır. Elimizde olmayan mücbir sebeplere karşın müşterilerimizi 2025 yılı Nisan ayından itibaren 1. etap devre mülklerimizde ağırlamaya başladık. Tesisimizin inşaatı devam eden hizmet ve alışveriş alanlarının önemli bir kısmı kullanıma açılmıştır. 2. etapta bulunan Sinpaş Reserve'in 2028 yılı sonuna kadar kademeli olarak teslim edilmesi planlanmaktadır.

4. STOKLAR, YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

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

4.2 SİNPAŞ KASABA THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ

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

Sinpaş Kasaba Thermal Wellness Resort Devretatil Projemize ait otel projesi 22 Aralık 2022 tarihinde ruhsatlandırılmıştır ve toplam inşaat alanı 33.244 m²dir.

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

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

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

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

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

Şirket bakımından toplam 18 dava açılmış olup, bu davalar çok önemli davalar olarak nitelenmiştir.

Davalar aşağıda konusu itibariyle ayrı başlıklar halinde açıklanmıştır;

I. Bu davaların şirketin Muğla ili-Marmaris ilçesinde yürüttüğü devre mülk projesi kapsamında ilgili idarece verilmiş Çevresel Etki Değerlendirme Olumlu Raporuna ilişkin idari işlemin iptali için açılmış olup, davalara ilişkin detaylar aşağıdadır:

1-Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/697 (Eski Esas No: 2023/643) Esas Sayılı dosya;
Davacı: Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı - Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Müdahil: Kızılbük GYO
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine dair karar kesinleşti.
Mahkeme,10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Karar davacı tarafça karar temyiz edilmiş olup, Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2024/223 E., 2023/2467 K. sayılı kararı ile davacının yürütmenin durdurulması isteminin de reddine karar verdi. Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay kararı yeniden bilirkişi incelemesi yapılması gerektiği gerekçesiyle bozmuştur. Bilirkişi inceleme sonrasında davanın reddine karar verildi. Danıştay temyiz isteminin reddine karar vererek kararı onamıştır. Karar kesinleşti.

2- Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/847 (Eski Esas No: 2023/796) Esas Sayılı dosya;
Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Müdahil: Kızılbük GYO
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine dair karar kesinleşti.
Mahkeme,10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Karar davacı tarafça karar temyiz etmiş olup Danıştay'ın esas hakkında kararı beklenmektedir. Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay kararı yeniden bilirkişi incelemesi yapılması gerektiği gerekçesiyle bozmuştur. Neticeten, davanın reddine karar verildi. Davacılar tarafından temyiz edildi. Temyiz dosyasında davacıların YD isteminin reddine karar verildi. Danıştay temyiz isteminin reddine karar vererek kararı onamıştır. Karar kesinleşti.

3- Muğla 3 İdare Mahkemesi 2023/792 Esas Sayılı dosya;
Davacı: Mimarlar Odası Başkanlığı - Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Müdahil: Kızılbük GYO
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine dair karar kesinleşti.
Mahkeme,10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetti. Bu karar kesinleşti.

4- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/534 (Eski Esas No: 2023/767) Esas Sayılı dosya;
Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Müdahil: Kızılbük GYO, TMMOB Şehir Plancıları Odası İktisadi İşletmesi
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine dair karar kesinleşti.
Mahkeme aynı konuda baktığı 2023/643 Esas Sayılı dosyasında vermiş bulunduğu aynı işlemin iptaline yönelik red kararını emsal alarak bu davanın da reddine karar vermiş olup, karar davacı tarafından yürütmenin durdurulması talepli temyiz edilmiş Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay kararı özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermek suretiyle bozmuştur. İlgili dosyada neticeten davanın reddine karar verildi. Davacılar tarafından temyiz edildi. Temyiz dosyasında davacıların YD isteminin reddine karar verildi. Danıştay temyiz isteminin reddine karar vererek kararı onamıştır. Karar kesinleşti.

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

5- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/27 Esas Sayılı dosya;
Davacılar: Muğla Çevre ve Eko. Politikalar Derneği - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Müdahil: Kızılbük GYO
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine dair karar kesinleşti.
Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davadır. Mahkeme davacıların yürütmesinin durdurulması talebini reddetti. Sonrasında ise mahkeme, dava konusu işlemlerin

ruhsatlar bakımından karar verilmesine yer olmadığına imar durumu bakımından ise işlem bir hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verdi. Karar, 05.04.2024 tarihinde davacılar tarafından istinaf edildi. İstinaf Mahkemesi de davacıların yürütmenin durdurulması talebini reddetti. İstinaf dosyası İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/1105 Esas olarak kaydedildi. İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/1105 Esas sayılı dosyasında davacıların istinaf başvurusunun reddine dair kesin olarak karar verildi.

6- Muğla 3.İdare Mahkemesi 2022/1131 Esas Sayılı
Davacılar: Muğla Çevre ve Eko. Politikalar Derneği - Davalı: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Müdahil: Kızılbük GYO
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine karar verildi, karar temyiz incelemesindedir.
Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davadır. 03.12.2024 tarihinde dava konusu imar durum belgesinin ve 17 adet yapı ruhsatının iptaline karar verilmiştir. Karar yönünden istinaf başvurusu yapılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebimiz bulunmaktadır. Dosya, istinaf incelemesi için İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/2787 Esas sayılı dosya olarak tevzi olmuştur. İstinaf Mahkemesi Yürütmenin Durdurulması istemimizin reddine karar verdi. **Dosyada istinaf incelemesi neticesinde**; İzmir 3. İdari Dava Dairesinin 2024/2787 E. Saylı istinaf dosyasında istinaf başvurusunun kabulüne, Muğla 3. İdare Mahkemesince verilen 19/11/2024 günlü, E:2022/1131, K:2024/2282 sayılı kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacılar tarafından temyiz edilmiş, temyize cevap verilmiştir. Danıştay 6. İdari Dava Dairesine gönderilmiş 2025/7572 Esas numarasına kaydedilmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

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

7-Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/823 Esas Sayılı
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: İstinaf başvurusunun reddine karar verilmiş olup temyiz başvurusu yapıldı.
Marmaris Belediyesi'nin 13.06.2024 Tarih ve 2024/748 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan Encümen Kararı ile 08.07.2024 Tarihli 324 Sıra Nolu, 59.645.982,86 TL idari para cezasını havi Ceza İhbarnamesi ile bu işlemlerin dayanağı olan 12.06.2024 tarihli Yapı Tatil Tutanağının iptaline yönelik açmış olduğumuz davadır. Dava konusu encümen kararının idari para cezasına yönelik (toplam 59.645.982,86-TL'lik) kısmı ile bu para cezasının tahakkuku amacıyla düzenlenen dava konusu 08/07/2024 tarih ve 324 sıra numaralı ceza ihbarnamesinin iptaline, dava konusu encümen kararının; imara aykırılıkların giderilmesi için davacıya 30 gün süre verilmesine ilişkin kısmı ile dava konusu 12/06/2024 tarihli yapı tatil zaptı bakımından davanın reddine karar verilmiştir. Karar istinaf edilmiştir. İstinaf dosyası İzmir 8. İdare Dava Dairesi 2025/973 E. ile istinaf başvurusunun reddine karar verildi. Temyiz başvurusu yapıldı. Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2026/8224 Esasa kaydedilmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

8-Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/953 Esas Sayılı (Ceza: 59.645.982,86TL)
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptali kararı kesinleşmiştir.
13.06.2024 Tarih ve 748 Nolu Encümen Kararı Hakkında Marmaris Belediyesi tarafından 59.645.982,86 TL bakımından düzenlenen 28.08.2024 Tarih ve 690493 Nolu Ödeme Emrinin iptaline yönelik açmış olduğumuz davadır. Ödeme emri (idari para cezası) yönünden yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

9-Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/980 Esas Sayılı (Ceza: 29.917,28 TL)
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Davanın reddine dair karar kesinleşti.
Marmaris Belediyesi'nin 17.07.2024 Tarih ve 2024/1283 Karar Nolu Encümen Kararı, Yıkım Kararı ve 30.07.2024 Tarihli 388 Sıra Nolu 29.917,28 TL bakımından düzenlenen Ceza İhbarnamesinin iptaline yönelik açtığımız davadır.

Davanın reddine karar verilmiştir. Dosya istinaf edilmiş olup İzmir 8. İdari Dava Dairesinin 2025/1132 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verildi.

10- Muğla 1. İdare Mahkemesi 2025/57 Esas Sayılı (Ceza: 104.757.908,50 TL)
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Karar temyiz incelemesindedir.
Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarih ve 2024/5510 Nolu Encümen Kararı, 26.12.2024 T. 525 Sıra Nolu, 104.757.908,50 TL idari para cezasının iptali davasıdır. Dava konusu encümen kararı ile verilen idari para cezasının ve **ceza ihbarnamesinin 90.122.511,88-TL'lik kısmının iptaline, kalan 14.635.396,62-TL'lik kısmı ve encümen kararının aykırılıkların giderilmesi için 30 gün süre verilmesine ilişkin kısmı bakımından davanın reddine** karar verilmiştir. Reddedilen kısım yönünden istinafa başvurulmuş, davalı Belediye ise kabul edilen kısım yönünden istinaf başvurusunda bulunmuştur. İstinafa cevap sunulmuştur. İzmir 8. İdari Dava Dairesinin 2025/1923 E. Sayılı dosyasında istinaf başvurusunun reddine karar verildi. Temyiz başvurusu yapıldı. Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2026/8225 Esasa kaydedilmiş olup temyiz incelemesi devam etmektedir.

11- Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/214 Esas Sayılı Dosya (Ceza: 104.757.908,50 TL)
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Karar temyiz incelemesindedir.
Marmaris Belediyesi tarafından 104.757.908,50 TL bakımından düzenlenen 12.02.2025 Tarihli, 693395 nolu, 1 sıra nolu Ödeme Emrinin iptaline yönelik olarak açılan davadır. Yürütmenin durdurulması yönünden dava konusu 12/02/2025 tarih ve 693395 takip nolu ödeme emrinin, 90.122.511,88-TL'lik para cezasının tahsiline ilişkin kısmının teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, dava konusu ödeme emrinin, 14.635.396,62-TL'lik para cezasının tahsiline ilişkin kısmı bakımından ise yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiş, reddedilen kısım yönünden karara itiraz edilmiş ve ancak itirazımın reddine karar verilmiştir. Dava konusu edilen **ödeme emrinin 14.635.396,62-TL'lik kısmının reddine, kalan 90.122.511,88-TL'lik kısmının ise iptaline karar verilmiştir**. Reddedilen kısım yönünden istinaf başvurusu yapılmıştır. Kabul edilen kısım yönünden ise davalı tarafından istinafa başvurulmuştur. İzmir BİM 8. İdari Dava Dairesinin 2026/13 Esas sayılı dosyasında istinaf incelemesinin reddine karar verilmiş olup temyiz başvurusu yapılmıştır. Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2026/9588 temyiz incelemesindedir.

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

12-Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1387 Esas Sayılı
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptali kararı kesinleşmiştir.
Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarihli Yapı Tatil Tutanağının ve mühürleme idari işlemlerinin iptaline yönelik açtığımız davadır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. İzmir 8. İdari Dava Dairesinin 2026/504 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

13-Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1391 Esas Sayılı
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptali kararı kesinleşmiştir.
Marmaris Belediyesi'nin 08.01.2024 Tarihli 17 adet yapı ruhsatının iptali işlemine yönelik açtığımız idari işlemin iptali davasıdır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. İzmir 3. İdari Dava Dairesinin 2026/607 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

14-Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/198 Esas Sayılı Dosya
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris BB
Davanın Son Aşaması: Dosya istinaf incelemesindedir.
Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 10.01.2025 Tarihli E-4182350-115.02.11.99-99146 Sayılı ve Konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi İptali Hakkında olan yazı ile müvekkile 16.01.2025 tarihinde tebliğ edilen, 29.03.2024 tarih ve 15/1 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (Bülten No: 118787928) Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) üzerinden iptal edilmesi işleminin ve/veya söz konusu Yapı Kullanma İzin belgesinin varsa başkaca iptaline ilişkin idari işlemlerin iptali ve YD talepli açılan davadır. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Davalı idare istinaf başvurusunda bulunmuş, istinafa cevap verilmiştir. İzmir 3. İdari Dava Dairesinin 2026/606 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

15- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/134 Esas Sayılı Dosya (Ceza: 2.677.149.516 TL)
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, istinaf incelemesi neticelenmiştir.
Kızılbük GYO A.Ş. 'ne 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi hakkında tesis edilen, 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli davadır. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Mahkemece **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir. Davalı idare istinaf başvurusunda bulunmuş, istinafa cevap verilmiştir. **İzmir 8. İdari Dava Dairesinin 2026/503 Esası sayılı dosyasında istinaf başvurusunun reddine temyiz yolu açık olarak karar verilmiştir.**

16- Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/215 Esas Sayılı Dosya (Ceza: 2.677.149.516 TL)
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.
19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararına dayalı olarak, 14.02.2025 tarihinde müvekkile tebliğ edilmesi üzerine, 16.01.2025 tarihli, 1 sıra nolu, 2.677.149.516,58 TL tutarlı ceza ihbarnamesinin iptaline yönelik olarak açılan davadır. Davalı ilk savunma dilekçesini sunmuştur. Mahkemece dava konusu işlemin teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Davalı belediye istinaf başvurusunda bulunmuştur. İzmir 8. İdari Dava Dairesinin 2026/1151 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun temyiz yolu açık olarak reddine karar verilmiştir.

17- Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/305 Esas Sayılı Dosya
Davacı: Kızılbük GYO - Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi
Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptali kararı kesinleşmiştir.
Marmaris Belediyesinin, 27.03.2024 tarihli 25 adet yapı ruhsatının (3. Etap) iptali işlemine yönelik açılan idari işlemin iptali davasıdır. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Mahkemece **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir. İzmir 3. İdari Dava Dairesinin 2026/605 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

18- Muğla 3. İdare Mahkemesi 2025/350 Esas Sayılı Dosya
Davacı: Kızılbük GYO - Davalı: Marmaris Belediye Başkanlığı
Davanın Son Aşaması: Dava konusu işlemin iptali kararı kesinleşmiştir.
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca yıkıma ve aynı Kanun'un 42/3.maddesi gereğince davacı şirkete 43.059,91-TL idari para cezası verilmesine ilişkin olarak tesis olunan Marmaris Belediye Encümeni'nin 22.01.2025 tarihli ve 2025/177 sayılı kararı ile birlikte söz konusu karar gereğince verilen idari para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 18.02.2025 tarihli ve 71 sayılı ceza ihbarnamesinin; haksız ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi talebiyle açılan davadır. Mahkemece dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Dava konusu işlemin iptaline karar verildi. İzmir

8. İdari Dava Dairesinin 2026/1154 Esas sayılı dosyasında istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

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

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

Şirketimizce ülkemizdeki sosyal sorumluluk projeleri kapsamında 01.01.2026-30.09.2026 döneminde toplam 4.930.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

9. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

9.1 BİLANÇO TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 30 Eylül 2026 tarihli Konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		**8.976.601.097**	**7.765.491.880**
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	20.032.905	10.867.410
Finansal Yatırımlar		116.822.958	58.432.667
Ticari Alacaklar		1.803.845.348	943.992.054
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*10*	*1.759.615.600*	*840.457.184*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*44.229.748*	*103.534.870*
Diğer Alacaklar		23.126	28.173
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*23.126*	*28.173*
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	5.601.916.554	4.470.954.460
Peşin Ödenmiş Giderler	3	302.267.140	1.112.917.041
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*10*	*2.067.288*	*172.446.298*
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*300.199.852*	*940.470.743*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.131.693.066	1.168.300.075
Duran Varlıklar		**36.564.231.865**	**35.627.871.859**
Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		152.621	189.734
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*152.621*	*189.734*
Stoklar	3	554.615.112	411.592.401
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kullanım Hakkı Varlıklar	4	21.167.811	15.337.407
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	35.846.922.773	35.127.270.097
Maddi Duran Varlıklar		84.052.789	43.242.527
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		13.366.532	7.080.053
Peşin Ödenmiş Giderler	3	13.914.248	1.796.027
Ertelenmiş Vergi Varlığı		30.039.979	21.363.613
TOPLAM VARLIKLAR		**45.540.832.962**	**43.393.363.739**

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**4.745.925.515**	**4.225.733.424**
Kısa vadeli borçlanmalar	3	600.870.423	922.637.816
- İlişkili Taraflara kısa vadeli borçlanmalar	*10*	*600.870.423*	*922.637.816*
- İlişkili Olmayan Taraflara kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	2.659.943.190	1.833.631.958
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	*10*	*165.782.732*	*175.131.884*
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*2.494.160.458*	*1.658.500.074*
Ticari Borçlar		892.402.756	1.000.034.348
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*10*	*266.041.280*	*81.834.302*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*626.361.476*	*918.200.046*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		32.426.077	18.728.870
Diğer Borçlar	3	1.008	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*1.008*	-
Ertelenmiş Gelirler	3	504.768.725	238.762.577
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*10*	493.364.396	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*3*	*11.404.329*	*238.762.577*
Kısa Vadeli Karşılıklar		27.927.577	27.448.030
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*12.892.216*	*9.216.520*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*15.035.361*	*18.231.510*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		27.585.759	184.489.825
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**13.168.727.243**	**11.902.531.552**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.154.100.510	1.887.083.617
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	*10*	-	*10.112.935*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*2.154.100.510*	*1.876.970.682*
Ticari Borçlar		-	35.237.098
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*10*	-	*35.237.098*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		11.037.918	10.302.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*11.037.918*	*10.302.531*
Diğer Borçlar	3	179.750.285	210.558.783
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*179.750.285*	*210.558.783*
Ertelenmiş Gelirler	3	756.431.947	794.744.483
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*10*	*744.654.616*	*765.768.484*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*3*	*11.777.331*	*28.975.999*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		10.067.406.583	8.964.605.040
ÖZKAYNAKLAR	**7**	**27.626.180.204**	**27.265.098.763**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**27.642.838.456**	**27.269.889.901**
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.364.927.234	2.427.728.871
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(2.191.837)	(1.242.202)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		*(2.191.837)*	*(1.242.202)*
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		353.016.870	353.016.870
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(450.990.750)	(451.161.999)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	21.824.606.491	22.680.652.186
Net Dönem Karı / (Zararı)		553.470.448	1.060.896.175
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(16.658.252)	(4.791.138)
TOPLAM KAYNAKLAR		**45.540.832.962**	**43.393.363.739**

9.2 GELİR TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemi Konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2025 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
Hasılat		3.681.986.213	2.500.769.598	1.600.356.833	251.575.646
Satışların Maliyeti (-)		(934.640.368)	(676.626.449)	(298.504.428)	(142.010.331)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**2.747.345.845**	**1.824.143.149**	**1.301.852.405**	**109.565.315**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(386.393.588)	(113.594.082)	(275.613.984)	(119.272.304)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(271.687.261)	(131.323.850)	(118.158.220)	(47.169.958)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		114.544.475	28.900.127	165.709.554	69.606.556
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(101.303.031)	(998.029)	(56.758.671)	2.631.809
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.102.506.440**	**1.607.127.315**	**1.017.031.084**	**15.361.418**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		41.287.593	10.528.183	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.143.794.033**	**1.617.655.498**	**1.017.031.084**	**15.361.418**
Finansal Gelirler		27.747.836	6.336.561	103.053.941	65.492.632
Finansal Giderler (-)		(973.970.091)	(445.658.279)	(1.502.458.210)	(544.248.961)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	11	438.563.719	(221.844.826)	1.244.436.827	545.646.554
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**1.636.135.497**	**956.488.954**	**862.063.642**	**82.251.643**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(1.094.532.163)**	**(328.609.555)**	**(788.681.773)**	**(416.078.884)**
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.094.532.163)	(328.609.555)	(788.681.773)	(416.078.884)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**541.603.334**	**627.879.399**	**73.381.869**	**(333.827.241)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**541.603.334**	**627.879.399**	**73.381.869**	**(333.827.241)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(11.867.114)	(10.113.185)	(2.816.395)	(4.855.900)
Ana Ortaklık Payları		553.470.448	637.992.584	76.198.264	(328.971.341)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,1384	0,1595	0,0190	(0,0822)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(949.635)**	**288.021**	**27.454**	**(363.775)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(949.635)	288.021	27.454	(363.775)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(949.635)**	**288.021**	**27.454**	**(363.775)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**540.653.699**	**628.167.420**	**73.409.323**	**(334.191.016)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		*(11.867.114)*	*(10.113.185)*	(2.816.395)	(4.855.900)
Ana Ortaklık Payları		*552.520.813*	*638.280.605*	76.225.718	(329.335.116)

9.3 NAKİT AKIŞI TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemi Nakit Akışı Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2026 30.09.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2025 30.09.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(122.030.090)**	**129.594.198**
Dönem Karı/zararı		**541.603.334**	**73.381.869**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**724.213.253**	**85.545.121**
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		610.069.093	1.194.845.792
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		45.789.871	17.767.393
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.214.934	(800.207)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile İlgili düzeltmeler		4.411.083	(729.374)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(3.196.149)	(70.833)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkulllerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(1.027.392.808)	(1.914.949.630)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		1.094.532.163	788.681.773
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(1.387.846.677)**	**(28.360.856)**
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(859.853.294)	780.933.920
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(142.868.690)	(22.995.163)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.273.984.805)	(1.120.881.346)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		798.531.680	(1.448.771.165)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		227.693.612	938.532.001
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile İlgili düzeltmeler		(137.365.180)	844.820.897
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(122.030.090)**	**130.566.134**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(971.936)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(810.434.024)**	**(1.065.198.130)**
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edinilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(1)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(34.742.994)	(37.373.401)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		2.351.939	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	5	(719.652.677)	(1.027.824.729)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(58.390.291)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**943.755.342**	**983.778.407**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3	3.347.939.386	8.155.513.159
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	3	(1.794.114.951)	(5.984.654.780)
(Ödenen) / Alınan faizler		(610.069.093)	(1.187.079.972)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**11.291.228**	**48.174.475**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(2.125.733)	(1.729.335)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		**9.165.495**	**46.445.140**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**10.867.410**	**8.529.820**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**20.032.905**	**54.974.960**

9.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (KONSOLİDE)

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemi Özkaynaklar Değişim Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Geçmiş Yıllar Kar/Zararı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2026 (Dönem Başı)	**1.200.000.000**	**2.427.728.871**	**353.016.870**	**(451.161.999)**	**(1.242.202)**	**22.680.652.186**	**1.060.896.175**	**27.269.889.901**	**(4.791.138)**	**27.265.098.763**
Transferler	2.800.000.000	(1.062.801.637)	-	-	-	(676.302.188)	(1.060.896.175)	-	-	-
Sermaye Taahhüdü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	171.249	-	(179.743.507)	-	(179.572.258)	-	(179.572.258)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(949.635)	-	553.470.448	552.520.813	(11.867.114)	540.653.699
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	*(949.635)*	-	-	*(949.635)*	-	*(949.635)*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	*553.470.448*	*553.470.448*	*(11.867.114)*	*541.603.334*
30 Eylül 2026 (Dönem Sonu)	**4.000.000.000**	**1.364.927.234**	**353.016.870**	**(450.990.750)**	**(2.191.837)**	**21.824.606.491**	**553.470.448**	**27.642.838.456**	**(16.658.252)**	**27.626.180.204**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Geçmiş Yıllar Kar/Zararı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynak Toplamı**
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	**300.000.000**	**1.964.396.111**	**181.486.193**	**(451.161.999)**	**(607.969)**	**12.379.194.665**	**11.836.320.943**	**26.209.627.944**	**(1.389.687)**	**26.208.238.257**
Transferler	900.000.000	463.332.758	171.530.677	-	-	10.301.457.508	(11.836.320.943)	-	-	-
Sermaye Taahhüdü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	27.454	-	76.198.264	76.225.718	(2.816.395)	73.409.323
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	*27.454*	-	-	*27.454*	-	*27.454*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	*76.198.264*	*76.198.264*	*(2.816.395)*	*73.381.869*
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)	**1.200.000.000**	**2.427.728.869**	**353.016.870**	**(451.161.999)**	**(580.515)**	**22.680.652.173**	**76.198.264**	**26.285.853.662**	**(4.206.082)**	**26.281.647.580**

9.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemi Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	30.09.2026 (TL)	31.12.2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	401.090	2.605.971
B	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	41.435.780.359	39.884.124.340
C	İştirakler	Md.24/(b)	784.459.080	784.459.079
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.894.781.994	3.432.874.394
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**46.115.422.523**	**44.104.063.784**
E	Finansal Borçlar	Md.31	5.249.131.391	4.458.108.572
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	165.782.732	185.244.819
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	29.080.207.959	28.297.181.758
	Diğer Kaynaklar		11.620.300.441	11.163.528.635
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**46.115.422.523**	**44.104.063.784**

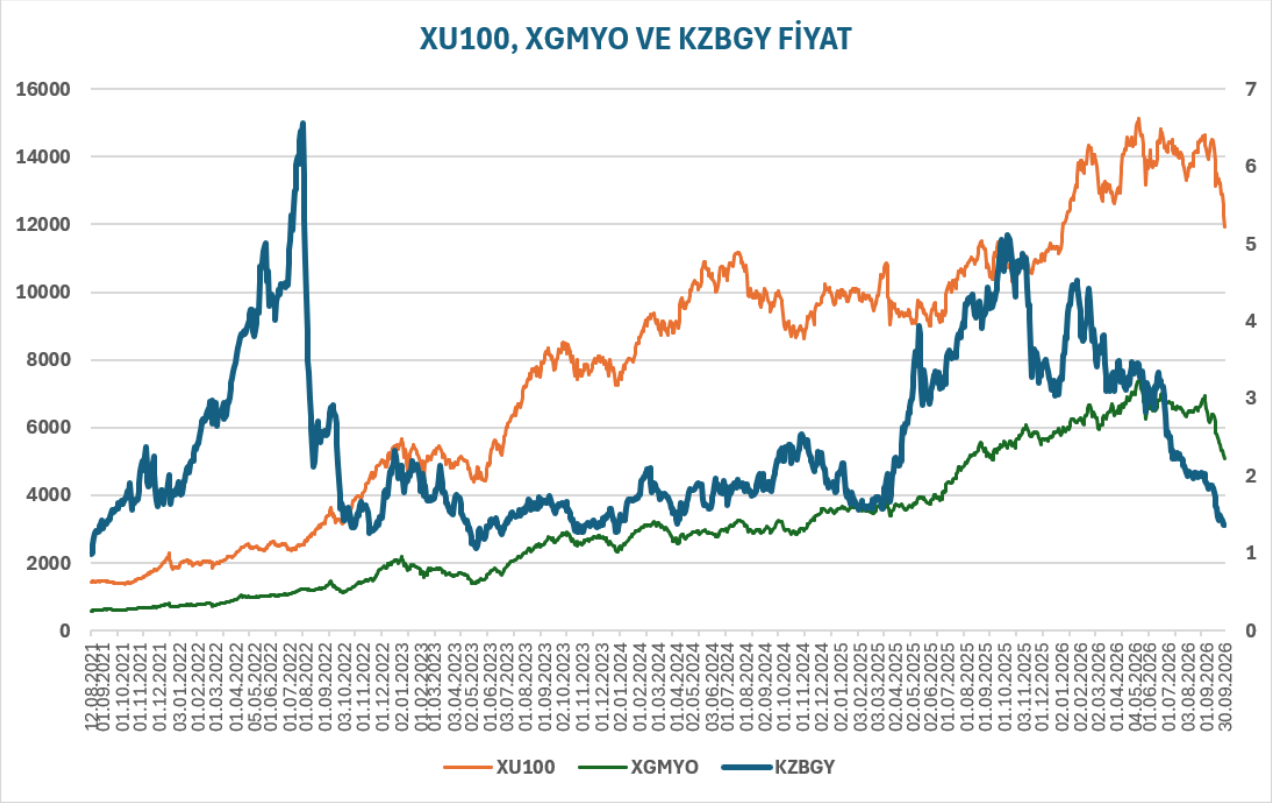
Hesaplama	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	30.09.2026 (TL)	31.12.2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	401.090	2.564.362
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.002.629.817	1.245.189.483
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	7.676.583	5.033.572

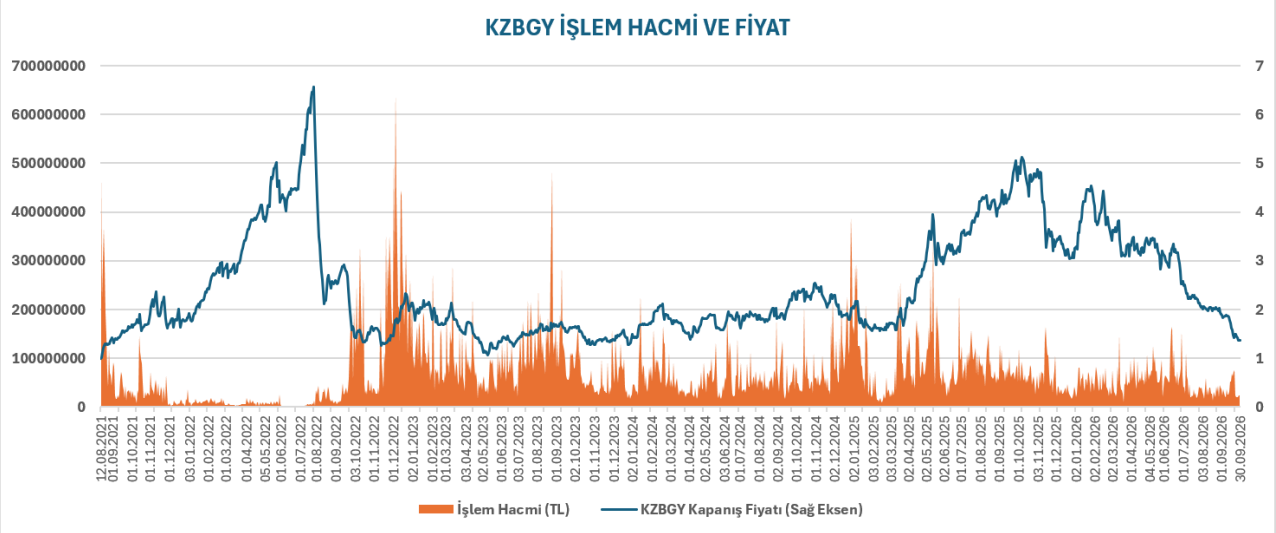
Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	Md.	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30.09.2026	31.12.2025
K/D	Azami %10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	89,95%	90,43%
(A+C-A1)/D	Azami %49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	1,70%	1,78%
(A3+B1+C1)/D	Azami %49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami %20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami %10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	22,07%	20,81%
(A2-A1)/D	Azami %10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,01%
(L/D)	Azami %10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,02%	0,01%

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

10. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin halka arz tarihinden 30.09.2026 tarihine kadar oluşan hisse grafiği aşağıdaki gibi oluşmuştur.





11. GENEL KURUL

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
18 HAZİRAN 2026 TARİH, SAAT 10:00'DA YAPILAN
2025 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin **2025** yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı **18 Haziran 2026** tarihinde, **saat 10:00'da** şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 16/06/2026 tarih ve E-90726394-431.03-00123196000 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Hatice Önder gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 21.05.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.kizilbukgyo.com adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 22.05.2026 tarih ve 11588 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Kızılbük GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Kızılbük GYO Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Akif Gülle, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Ceyda Şahinler toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin çıkarılmış 4.000.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 4.000.000.000 adet paydan, 13.333,666 TL'lik sermayeye tekabül eden13.333,666 adet payın asaleten, 2.690.189.095,01 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.690.189.095,01 adet payın vekaleten, olmak üzere toplam 2.690.202.428,675 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.690.189.095,01 adet payın 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. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası" bulunan Sn. Ahmet Coşkuner'i atadı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1) Verilen yazılı önerge doğrultusunda Toplantı Başkanlığına ……. T.C. Kimlik Numaralı Sn. İsmail Ay'ın, Oy Toplama Memurluğuna …… T.C. Kimlik Numaralı Sn. Mehmet Köşek'in, Tutanak Yazmanlığına …… T.C. Kimlik Numaralı Sn. Aykut Simitcioğlu'nun seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı Sn. İsmail Ay, 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) 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu, 2.616.760.212,342 adet kabul oyu, 73.442.216,333 ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

3) 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu'nun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu, 2.616.760.212,342 adet kabul oyu, 73.442.216,333 ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi, söz alan olmadı.

4) 2025 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu, Oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi, söz alan olmadı. Raporun onaylanması Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

5) Yönetim kurulunun yasal kayıtlarda dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması nedeniyle 2025 yılı hesap dönemine ilişkin olarak kâr dağıtımı yapılmaması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

6) 2025 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyeleri ayrı ayrı oy birliği ile ibra edildi. (Yönetin kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı.)

7) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sayın Kamil Özkan'ın istifasıyla boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine Türk Ticaret Kanunun 363. Maddesi uyarınca, Sayın Mehmet Lütfi Arslan'ın Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanması Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
8) Verilen yazılı önerge doğrultusunda Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Avni Çelik'e aylık net 400.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik'e aylık net 200.000-TL, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mahmut Sefa Çelik'e aylık net 325.000.-TL, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Yavaş'a aylık net 200.000.-TL Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan'a aylık net 35.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Akif Gülle'ye aylık net 35.000-TL huzur hakkı ödenmesi hakkındaki önerge Genel Kurulun onayına sunuldu. 2.616.760.212,342 adet kabul oyu, 73.442.216,333 ret oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.
9) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
10) Tamamı vakıf, dernek ve diğer kurumlar olmak üzere olmak üzere Şirket'in 2025 yılı içerisinde yaptığı nakdi bağış ve yardımların toplamının bireysel olarak 2.075.000 TL, konsolide olarak 5.068.046,81 -TL olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. Verilen yazılı önerge doğrultusunda 2026 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2025 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 2.616.760.212,342 adet kabul oyu, 73.442.216,333 ret oyuna karşılık oy çokluğu ile 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) 2026 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 denetim kuruluşu olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
14) Gündemin dilek ve öneriler maddesinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik söz alarak; Yönetim Kurulu adına toplantıya katılanlara için teşekkür etti. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Akif Gülle söz alarak şirketin faaliyetleri ve performansı hakkında değerlendirmelerde bulundu.

Yatırımcı Mustafa Can Kaya, E-GKS üzerinden söz alarak Yönetim Kurulu'nu tebrik etmiş ve Balıkesir Kasaba Projesi hakkında bilgi talebinde bulunmuştur. Soruya cevap vermek üzere Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ahmet Çelik söz almış; öncelikle Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi hakkında kısa bir bilgilendirmede bulunmuş, ardından Balıkesir Kasaba Projesi'ne ilişkin ruhsatların alındığını ve ÇED süreçlerinin tamamlanmasının beklendiğini ifade etmiştir.
Gündemde görüşülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: 10:24'te toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde 3 nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi.
18 Haziran 2026 Perşembe.

Bakanlık Temsilcisi	**Toplantı Başkanı**	**Oy Toplama Memuru**	**Tutanak Yazmanı**
Hatice Önder	İsmail Ay	Mehmet Köşek	Aykut Simitcioğlu

12. FİNANSAL OLMAYAN RİSKLER

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

Regülasyon ve Yasal Uyum Riskleri

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

Çevresel Riskler

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

Sosyal Riskler

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

Operasyonel Riskler

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

Sürdürülebilirlik Riskleri

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

Pazar ve Rekabet Riskleri

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

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

13. DİĞER HUSUSLAR

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

- Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu 08.10.2025 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak; Şirketimizin 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.291.550.265,90 TL' si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından ve 1.508.449.734,10 TL' sinin ise olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.800.000.000 adet pay karşılığı 2.800.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına, toplantıya katılanların oybirliği ile karar vermiştir, SPK'nın onayı sonrasında şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin Sermaye başlıklı 8. maddesi yeni şekliyle 23.02.2026 tarih ve 11528 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.
- Muğla 3. İdare Mahkemesinin 19/11/2024 tarih ve 2024/2282 nolu kararı ile 28/10/2021 tarihli 1. Etap tadilat ruhsatımız, 04/01/2022 tarihli 1. etap isim değişikliği ruhsatımız ile 28/10/2021 tarihli 16 adet yeni yapı ruhsatımız iptal edilmişti. Söz konusu ruhsatlar eski ruhsatlarımız olup, 1. etap projemizin inşai faaliyetleri tamamlanmış ve iskân ruhsatları alınmıştır. İskân ruhsatımıza ve 2. etap için 2024 yılında almış olduğumuz güncel ruhsatlarımıza açılmış bir dava bulunmamaktadır. Buna rağmen aşağıdaki süreçler kamuoyunun bilgisi dahilindedir:
  - Muğla 3. İdare mahkemesinin kararı gerekçe gösterilerek Marmaris Belediyesinden 08.01.2024 tarihinde 2518 parselde bulunan 1. etap ve 2. etaptaki 206 odalı otel bloğu ve 1247 adet devremülk için alınmış olan tadilat ruhsatları yine Marmaris Belediyesi tarafından resen iptal edilmiştir. Karar 06.01.2025 tarihinde tebliğ edilmişti.
  - Muğla 3. İdare mahkemesinin kararı gerekçe gösterilerek 1. etaptaki 206 odalı otel ve 555 adet devremülk bloğu için 29.03.2024 tarihinde Marmaris Belediyesince düzenlenmiş olan Yapı kullanma izin belgesi (iskân) yine Marmaris Belediyesi tarafından resen iptal edilmiştir. Karar 16.01.2025 tarihinde tebliğ edilmişti.
  - İmar durumunun iptaline ilişkin ise; Muğla 2. İdare Mahkemesi imar durumunu hukuka uygun bulmuş, Muğla 3. İdare Mahkemesi ise aynı imar durumunu hukuka uygun bulmamıştır. Birbiri ile çelişen 2 ayrı mahkeme kararı olmasına ve kesinleşmiş bir karar olmamasına rağmen, Marmaris Belediyesinden 27.03.2024 tarihinde 2518 parselde 3. etap 62 adet devremülk, arıtma tesisi ve sosyal tesis için alınmış olan yeni yapı ruhsatları Marmaris Belediyesi tarafından resen iptal edilmiştir. Karar 10.02.2025 tarihinde tebliğ edilmişti.

Projeye ilişkin yapı ruhsatlarının güncel durumuna dair bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

- 30.01.2026 tarihinde tarafımıza tebliğ olan 16.12.2025 tarihli Marmaris belediyesi yazısı ile T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi'nin Esas No:2024/2787 Karar N012025/1693 no'lu kararı gereği **esas ruhsatlarımızın iptal işlemlerinin kaldırıldığı bildirilmiştir.**
- 06.02.2026 tarihinde tarafımıza tebliğ olan 02.01.2026 tarihli Marmaris Belediyesi yazısı ile T.C. Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin Esas No:2025/305, Esas No:2024/1391 ve Esas No: 2025/198 kararları gereği **2024 tarihli 1. ve 2. etap tadilat yapı ruhsatları, 1. etap İskan Belgesi ve 3. etap yapı ruhsatlarının iptal işlemlerinin kaldırıldığı bildirilmiştir.**
- 06.02.2026 tarihinde tarafımıza tebliğ olan 06.01.2026 tarihli Marmaris Belediyesi yazısı ile T.C. Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin Esas No:2025/1387 ve Esas No:2024/134 no'lu kararları gereğince **11.12.2024 tarihli yapı tatil zaptı ile birlikte asılan mühür, 29.12.2025 tarihinde Marmaris belediyesince kaldırılmıştır.**

- Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler mevkiinde 2587 sayılı parselde Kızılbük GYO A.Ş. adına kayıtlı taşınmazın 1/10000 hissesi Yönetim Planı kurulabilmesi amacıyla 27.03.2026 tarihinde Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye devredilmiştir.
- Sayın Mehmet Lütfi Arslan'ın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 numaralı maddesinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini karşıladığına ilişkin bağımsızlık beyanı, özgeçmişi ve Kurumsal Yönetim Komitesi raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirilmiştir. SPK'nın uygun görüşü sonrasında, Sayın Mehmet Lütfi Arslan, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Söz konusu atama, 16.06.2026 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve aynı tarihte yayımlanan 11602 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Lütfi Arslan'ın Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesine Başkan olarak atanmasına karar vermiştir.
- Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Akif Gülle'nin 30.06.2026 tarihinde istifa etmesi nedeniyle boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine Sayın Hamdi Döndüren aday gösterilmiş olup, Sayın Hamdi Döndüren'in II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 numaralı maddesinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini karşıladığına ilişkin bağımsızlık beyanı, özgeçmişi ve Kurumsal Yönetim Komitesi raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirilmiştir. SPK'nın uygun görüşü sonrasında, Sayın Mehmet Lütfi Arslan, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Söz konusu atama, 01.10.2026 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve aynı tarihte yayımlanan 11678 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Hamdi Döndüren'in Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesine Üye olarak atanmasına karar vermiştir.

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

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

14. GYO MEVZUATINDAKİ GELİŞMELER

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