

**TREND GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM
KURULU FAALİYET RAPORU**

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 – 30.06.2023 DÖNEMİNE AİT YÖNETİM KURULU

FAALİYET RAPORU

TREND GYO
TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ



1. GENEL BİLGİLER

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Ticaret Ünvanı : Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim

Şirketi Ticaret Sicil No : Merkez– 599791 (İstanbul Tic. Sicili)

Mersis No. 69047680800020

Merkez Adresi : Gürsel Mah. İmrahor Cad. Kağıthane Polat Ofis No:23 A Blok
Kat: 4 34400 Kağıthane/İstanbul

İletişim Bilgileri : Tel: 0 212 210 33 44 Faks: 0 212 310 33

Vergi Dairesi / Vergi No : Şişli VD / 069 047 6808

İnternet Sitesi Adresi : www.trendgyo.com.tr

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden payların %25'inin halka arz edilerek Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuruda bulunulmuştur. SPK'nın İzahnamenin onaylanmasına ilişkin kararı, 08.02.2018 tarih ve 2018/6 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanmıştır.

23 Şubat 2018 tarihi itibarıyla, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ye ait 7.500.000 adet hisse senedi TDGYO koduyla Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmeye başlamıştır. Son durum itibarıyla çıkarılmış sermayesinin %47,06'sını temsil eden 32.469.162 TL nominal adet pay BİST'te işlem görmektedir.

Şirketin doğrudan/dolaylı iştiraki olduğu veya bağlı olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Şirket Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2023 yılı için HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından yerine getirilecektir. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

1.1 ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a) Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 300.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 69.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 69.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 6.900.000 adet pay karşılığı 6.900.000 TL'den ve B grubu hamiline 62.100.000 adet pay karşılığı 62.100.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket ortaklarından Arwa Saleh M.Mangoush sahip olduğu payların % 2,3 'ünü Alaeddin Şengüler ve Gülşah Yiğidoğlu'na devretmiştir.

Yine Şirket ortaklarından Osama Yahya O Felali 20.01.2023 tarihinde paylarını Alaeddin Şengüler ve Gülşah Yiğidoğlu'na devretmiş olup, 01.01.2023 tarihli ve son durum itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Ortaklık Yapısı ;

	1.01.2023			30.06.2023		
Ortaklar	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Arwa Saleh M.Mangoush	A	1.035.000,00	14,37%	A	2.028.600,00	12,07%
	B	3.275.000,00		B	6.297.400,00	
Osama Yahya O Felali	A	1.375.000,00	34,33%	A	-	0,00%
	B	8.925.000,00		B	-	
Gülşah Yiğidoğlu	A	-	0,00%	A	2.300.000,00	18,68%
	B	-		B	10.591.051,00	
Alaeddin Şengüler	A	590.000,00	5,56%	A	2.571.400,00	22,19%
	B	1.078.168,00		B	12.742.386,40	
Diğer halka açık kısım	B	13.721.832,00	45,74%	B	32.469.162,60	47,06%
Toplam	A	3.000.000,00	10	A	6.900.000,00	10,00%
	B	27.000.000,00	90	B	62.100.000,00	90,00%
Genel Toplam		30.000.000,00	100		69.000.000,00	100,00%

Şirketimiz Yönetim Kurulu 21.11.2022 ve 29.12.2022 tarihlerinde Şirket çıkarılmış sermayesinin 30.000.000 TL'den 39.000.000 TL tamamı iç kaynaklardan olmak üzere 69.000.000 TL'ye yükseltilmesine; eşanlı olarak kayıtlı sermaye tavanı limitinin 2023-2027 yılları için 150.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye yükseltilmesi kararlarını vermiş ve Sermaye Piyasasına Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Şirketimizin hem kayıtlı sermaye tavanı ve süresi ile hem çıkarılmış sermayesinin %130 iç kaynaklardan bedelsiz olarak yapılacak sermaye artırımını başvurmuz Sermaye Piyasası Kurul'u tarafından 20.01.2023 tarihinde onaylanmıştır. Esas sözleşme tadil metni ve %130 oranında bedelsiz sermaye artırımını kararı 08.03.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş akabinde tescil ettirilmiş ve 28.03.2023 tarihinde ortaklara dağıtımı yapılması için MKK'ya başvuru yapılmıştır. Bedelsiz sermaye artışı sonrası hisse fiyatı 1/2.30 oranında revize edilmiştir.

b) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 6.900.000 adet pay karşılığı 6.900.000 TL'den ve B grubu hamiline 62.100.000 adet pay karşılığı 62.100.000 TL'den oluşmaktadır.

A Grubu paylara tanınan tek imtiyaz yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. A Grubu pay sahiplerinin, 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir. Paylarda oy hakkı açısından bir imtiyaz bulunmamaktadır.

c)Yönetim Kurulu Üyeleri ve Görev Süreleri

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Alaeddin Şengüler	Yönetim Kurulu Üyesi	07 Kasım 2022	İlk Genel Kurula kadar
Zeliha Özenç	Yönetim Kurulu Üyesi	27 Mayıs 2022	İlk Genel Kurula kadar
Mustafa Khalil Mutafa Aljallad	Yönetim Kurulu Üyesi	26 Ekim 2020	26 Ekim 2023
Ahmet Şahin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	23 Şubat 2023	İlk Genel Kurula kadar
Mustafa Saka	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26 Ekim 2020	26 Ekim 2023

Gülşah Yiğidoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Şubat 2023	İlk Genel Kurula kadar
------------------	----------------------	---------------	------------------------

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 23.02.2023 tarihinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır;

- Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeliği görevinden istifa ederek ayrılan Orhan Albayrak'ın yerine ilk Genel Kurulda onaylanmak üzere, Ahmet Şahin'in Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına,

- Yönetim Kurulu Üyeliği görevinden ve Genel Müdürlük görevinden istifa ederek ayrılmak isteyen Salih Avcı'nın Yönetim Kurulu'na sunduğu istifa dilekçesinin kabul edilmesine,

- İlk Genel Kurulda onaylanmak üzere Sayın Gülşah Yiğidoğlu'nun Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına,

- Şirketimizin Genel Müdür Yardımcısı görevinde olan Emin Tarık Argıt'ın 6 ay süre ile Genel Müdür Vekili olarak atanmasına,

- Yönetim kurulu üyelerinden Alaeddin Şengüler'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmasına,

- Yönetim kurulu başkanı olarak atanan Alaeddin Şengüler'in ve Genel Müdür Vekili olarak atanan Emin Tarık Argıt'ın müştereken atacakları imzaları ile şirketimizi temsil ve ilzam etmelerine,

İş bu kararın ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmesine, katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

d)Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı: Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; "Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir."

01.01.2023-30.06.2023 tarihleri arasında 15 (Onbeş) adet yönetim kurulu kararı alınmış, bazı kararlar oy çokluğuyla alınmıştır. Bütün kararlarda bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz bulunmaktadır.

e) Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Alaeddin Şengüler	Nasip Gayrimenkul Ticaret A.Ş Yön. Kurulu Başkanı.
Zeliha Özenç	Yönetim Kurulu Üyeliği dışında bir görev yürütmemektedir.
Mustafa Khalil Mutafa Aljallad	Yönetim Kurulu Üyeliği dışında bir görev yürütmemektedir.
Ahmet Şahin	AHMET ŞAHİN SMMM Ofisi
Mustafa Saka	LFB Teknoloji ve Danışmanlık AŞ Sahibi
Gülşah Yiğidoğlu	Yönetim Kurulu Üyeliği dışında bir görev yürütmemektedir.

f) Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Genel Müdürün Özgeçmişleri

Alaeddin Şengüler – Yönetim Kurulu Üyesi:

3 Eylül 1959 yılında dünyaya gelen Alaeddin Şengüler, İstanbul İmam Hatip lisesinden 1978 yılında mezun oldu. Lise eğitiminden sonra Suudi Arabistan Mekke Umm El Kura Üniversitesinde Arapça hazırlık (1980-82) ve Riyat Muhammed Bin Saud Üniversitesi İslami İlimler fakültesinde yüksek öğrenimini tamamladı (1983-1986). 1986 yılında İstanbul'a dönünce Hikmet Neşriyat Yayıncılık A.Ş.'de yöneticilik ve yayın editörlüğü yaptı. 1996 yılında kurucu ortak olduğu Eda Turizm Ltd. Şti. bünyesinde muhafazakar ailelere hitabeden tatil konseptini oluşturdu. 2010 yılında kurduğu TDS Gayrimenkul Danışmanlık Ltd. Şti ile Sapanca-Sakarya'da villalar inşa ederek Körfez ülkeleri vatandaşlarına sattı. Aynı şirketle Kuzey Irak, Bahreyn ve Libya'da muhtelif inşaat projelerinin yönetimi ile yapı malzemelerinin ihracatını yapmıştır. Alaeddin Şengüler, birçok Arap ülkesinde ticari ve toplumsal faaliyet gösteren kuruma profesyonel olarak danışmanlık hizmeti vermektedir. Ayrıca bu ülkelerin çoğuna bizzat yaptığı seyahatlerde Türkiye'deki yatırım fırsatlarını tanıtan seminer ve konferanslar vermektedir. Bunların yanı sıra 2010 yılından bu yana bazı Türk şirketlerinin yurtdışı iş geliştirme ve ihracat – satış –piyasa oluşturma danışmanlıkları vermektedir. Gençlik yıllarından beri aktif olarak birçok dernek ve vakıf bünyesinde faaliyet gösteren Şengüler, ticari hayata atıldıktan sonra MÜSİAD 'ın ilk üyeleri arasında bulunmuştur. Evli ve dört çocuk babasıdır.

Zeliha Özenç – Yönetim Kurulu Üyesi

1994 yılında Sarıyer İmam Hatip Lisesinden mezun olan Zeliha Özenç 2009-2013 yılları arasında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesinden Onur Belgesi ile mezun olmuştur. 1995 yılından beri iş hayatında olup, Çelik Konstrüksiyon, Tekstil, Hizmet ve İnşaat sektörlerinde Muhasebe alanında görev yapmıştır. 2012 yılından bu yana Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Firmasında Muhasebe Müdürü olarak Çalışan Zeliha Özenç 2018 yılında Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ruhsatını almıştır.

Mustafa Khalil Mustafa Aljallad – Yönetim Kurulu Üyesi

1959 Filistin doğumlu olan Sn. Jallad Arizona Üniversitesi İnşaat Mühendisliğinden mezun olmuştur. 35 yıllık iş hayatı boyunca İnşaat firmalarında Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman ve Libya gibi ülkelerde üst düzey projeleri yöneten ve tamamlayan Sn. Jallad bu süre zarfında Üst Düzey Proje Yöneticiliği, Proje Müdürlüğü ve Genel Müdürlük gibi görevleri yürütmüştür.

Mustafa Saka – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında derece ile İstanbul Teknik Üniversitesi Uçak Mühendisliği bölümünden mezun olan Sn. Saka:

AT&T, NCR, Hewlett-Packard, Yıldız Holding şirketlerinde 29 yıl çalışma tecrübesi (15 yıl üst düzey yöneticilik, farklı şirketlerde Yönetim Kurulu üyesi).

Bilgi, tecrübe alanları: Stratejik planlama, iş geliştirme, yıllık iş/faaliyet planı, üretim, finans, satış ve pazarlama, kriz yönetimi, yurt içi/yurt dışı satış kanalları & dijital pazarlama, şirket birleşme & satın alma, yatırımcı ilişkileri ve daha birçok alanda bilgi ve tecrübe sahip olup iyi derecede İngilizce orta derecede Rusça bilmektedir.

Ahmet Şahin – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

01.08.1987 Yılında Masum Türker Mali Müşavirlik Ltd.Şti.'nde çalışma hayatına başlayan Sn. Şahin; Çalışma hayatına devam ederken 09.04.1993 tarihinde Serbest Muhasebeci Belgesini (Ruhsatını) almıştır... İşletme Fakültesinden mezun olduktan sonra 18.04.1996 yılında Mali müşavirlik sınavına girerek Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik Belgemi almıştır.. Akabinde 10.01.1997 yılında Masum Türker'in sahip olduğu NOKTA BASIN A.Ş.'inde Muhasebe ve Finans Müdürü olarak çalışmıştır..

15.11.1997 tarihinde Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavir olarak Ticari faaliyetine başlayıp ve hala AHMET ŞAHİN SMMM Ofisi olarak faaliyet göstermektedir..

Gülşah Yiğidoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

Kariyerine yardımcı editör olarak başlayan Sn. Yiğidoğlu;

2015 -2017 yılları arasında uluslararası özel bir eğitim kurumunda Türkçe öğretmeni olarak görev yapmıştır.

2019 yılında gayrimenkul ve genel danışmanlık şirketi olan Mevc Grup İç ve Dış Tic. Ltd. Şti'yi kurmuş ve 2023 yılına kadar yöneticiliğini yapmıştır.

2020 yılında Sorumlu Emlak Danışmanı unvanı almıştır.

Çok iyi derecede Arapça bilmektedir.

g)Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz Mustafa Saka ve Ahmet Şahin ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atanmaları esnasında, yönetim kurulumuza vermişlerdir.

Trend GYO' da

- a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5' inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığını,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

- i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

h) Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	10 Aralık 2020	26 Ekim 2023
Ahmet Şahin	Üye	23 Şubat 2023	

Amaç: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2017 tarih ve 70 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Denetimden Sorumlu Komitemizin amacı: Şirketimizin finansal ve operasyonel faaliyetlerini daha sağlıklı bir şekilde gözetilmesini temin etmek amacıyla görev yapmaktadır. Yönetim Kuruluna bağlı olarak görev yapan komitenin amacı Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır.

Yetki ve Kapsam: Denetim Komitesi, 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. Komitenin görev ve sorumlulukları, Yönetim Kurulu'nun sorumlulukları ortadan kaldırmaz. Komite, kendi yetki ve sorumlulukları dahilinde hareket eder ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Yapısı ve Organizasyonu: Denetimden sorumlu komite en az 2 üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Genel müdür veya icra komitesi üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen ve yönetim konularında murahhaslık sıfatı taşımayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur. İcra Başkanı/Genel Müdür komitede görev alamaz. Daha önce Şirketin danışmanlığını yapmış olan kişiler denetim komitesine üye olarak seçilemezler.

Toplantı ve Raporlama: Denetim komitesi en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, üye sayısının yarısından bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komite yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar.

Görev ve Sorumluluklar: Komitenin görev ve sorumluluklarının bazıları aşağıdaki gibidir.

- Ortaklığın hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını ve denetçilerin performansını değerlendirir
- Ortaklığın muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa

ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, ortaklık çalışanlarının, ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetimden Sorumlu Komite ilgili dönem içerisinde 3 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmaları hakkında sözlü olarak bilgilendirmiştir.

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

1

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	10 Aralık 2020	26 Ekim 2023
Ahmet Şahin	Üye	12 Haziran 2023	

Amaç: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2017 tarih ve 64 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Riskin Erken Saptanması Komitemizin faaliyetlerinde: Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması amacıyla hazırlanan raporda portföyde bulunan projelerin, tamamlanma durumu, ilerleme hızı hedefleri gibi bilgiler ile projelere ilişkin finansal kredi kullanımları, şirketin finansal tablolarındaki mali oranlar, iş yapılan firmalar ve müşteriler ile ilgili kredi risk yapısı, konjonktürel olarak faiz, kur, enflasyon gibi durumlara değinilmektedir.

Komite, risk yönetim sistemlerini gözden geçirmektedir. İlgili dönem içerisinde 2 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmalarını sunmuştur.

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	10 Aralık 2020	26 Ekim 2023
Gürbüz Güven	Üye	17 Nisan 2023	

Amaç: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 24.11.2017 tarih ve 66 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Kurumsal Yönetim Komitemizin amacı: Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.

Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu’na destek vermek ve yardımcı olmak,

Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmek, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirmek ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu’na önerilerde bulunmak.

Yapılanma nedeniyle oluşturulmamış olan “Ücret Komitesi” ve “Aday Gösterme Komitesi”nin faaliyetlerini yerine getirmek.

Ayrıca;

- Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak

ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunmak,

- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,
- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemleri uygulamak ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak.

Yetki ve Kapsam: Kurumsal Yönetim Komitesi, 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. Komitenin görev ve sorumlulukları, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu uyarınca sahip olduğu sorumlulukları ortadan kaldırmaz. Komite, kendi yetki ve sorumlulukları dahilinde hareket eder ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Yapısı ve Organizasyonu: Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev alamaz.

Toplantı ve Raporlama: Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları yılda en az 2 kez gerçekleştirilir. Komite yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. İlgili dönem içerisinde 1 kez toplanıp yönetim kuruluna raporunu sunmuştur.

Görev ve Sorumluluklar: Komitenin görev ve sorumluluklarının bazıları aşağıdaki gibidir.

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

- Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermek ve yardımcı olmak.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürü" nün yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmesi, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur.
- Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler; sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Bundan böyle Trend GYO olarak anılacaktır.) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, şirketlerin uyum konusunda faaliyet raporlarında yer vermesini istediği asgari unsurlara ilişkin 30.06.2023 tarihi ile oluşan altı aylık faaliyet dönemine ait Uyum Raporu aşağıda sunulmaktadır. Trend GYO, iyi kurumsal yönetimin şirketlerin sürdürülebilirliği için temel unsur olduğu görüşünden hareketle gerekli adımları atmaktadır. Şirketimiz kurumsal yönetimin ;

i) Şeffaflık,

ii) Adillik,

iii) Sorumluluk ve

iv) Hesap Verilebilirliğe dayalı dört prensibine uymayı ilke edinmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin gereklerine uyulmasını stratejik bir hedef olarak benimsemektedir ve Sermaye Piyasası Mevzuatınca uygulanması zorunlu ilkelere eksiksiz uyumu sağlamıştır. Bunun yanında uygulanması zorunlu olmayan kurumsal yönetim ilkelerinden, şirketimizin rekabet gücünü etkilemeyecek, ticari sırlarını ifşa etmeyecek ve ortaklar arasında fırsat eşitsizliğine yol açmayacak olanları uygulamayı ilke edinmiştir. Söz konusu ilkelerin gereklerinin Şirket'in kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi ve mevcut yönetim sistemlerimizin ilkeler çerçevesinde iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar halen devam etmektedir. Bu değişikliklerin bir kısmına şirketimizin hemen uyum sağlaması mümkün olmasına rağmen, diğer bir kısmına uyum sağlamak için gereken altyapı ve düzenleme çalışmalarının yapılması, daha uzun bir süreç ihtiyacı doğurmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nden uyum sağlanamayan hususlara, önümüzdeki dönemler içinde, faaliyet gösterilen gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkan verdiği ölçülerde uyum sağlanması yönündeki çalışmalar sürdürülecektir. Halihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim tebliği (II-17.1)' nin Kurumsal yönetim ilkelerine uyum başlıklı 8.Maddesine istinaden, ilgili tebliğ ekinde yer alan ve Kurul'un 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanan ayrıca 10.01.2019 tarih ve 2/249 sayılı kararı ile duyurulan "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu' na (KYBF) aşağıda sunulan KAP adresinden ulaşılabilmektedir.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu(URF); <https://www.kap.org.tr/Bildirim/1117518>

ı) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

30.06.2023 itibarıyla çalışan personel sayısı 4 kişidir. Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır. Şirket personeline yemek ve yol yardımı yapılmaktadır. Şirketin çalışanlarına sağladığı tamamlayıcı sağlık sigortası 2022 yılının ikinci yarısında, Sigorta şirketi tarafından tek taraflı feshedilmiş, 1 Mart 2023 tarihi itibarıyla tekrar başlatılmıştır. Çalışanlara mesleki gelişimleri için ihtiyaç duyulan eğitimleri alması için her türlü kolaylık sağlanmaktadır.

1.2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİNİN FAALİYETLERİ VE MALİ HAKLARI

1.2.1 Mali Haklar

01.01.2023–30.06.2023 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 703.997 TL'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2023-30.06.2023 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 3.798.919 TL'dir.

1.2.2 Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetler

Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklığı ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlemi olmamıştır.

1.2.3 Şirketin Araştırma Geliştirme Çalışmaları

Şirket'in hâlihazırda devam eden projeler dışında herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

1.2.4 İlgili Hesap Döneminde Yapılan Yatırımlar

İlgili hesap döneminde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Maden Mahallesi 559 Ada 4-5 Parsel üzerinde bulunan 3.948,53 m² arsa; toplam 90 milyon TL bedelle satın alınmıştır.

1.2.5 Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemi

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, yönetim kurulu adına şirketin iç denetim ve iç kontrol faaliyetlerinin takip edilmesi, kamuya açıklanacak finansal tabloların doğruluğu ve gerçekleri yansıttığına dair yönetim kuruluna görüş verilmesi, bağımsız denetim şirketinin seçilmesi ve faaliyetlerinin izlenmesi gibi görevleri yerine getirmesi öngörülmektedir.

1.2.6 Yönetim Kurulu Toplantıları

01.01.2023-30.06.2023 döneminde toplamda 15 adet karar alınmıştır.

1.2.7 Raporlama Tarihinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Özel Önem Taşıyabilecek Olaylara İlişkin Açıklamalar

Yoktur

1.2.8 Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalar

100.000,00 TL dir.

1.2.9 Şirket Aleyhine Açılan Davalar Hakkında Bilgiler

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla aleyhte devam eden davası bulunmamaktadır. (31.12.2022: Şirket'in aleyhte devam eden 3 adet davası bulunmaktadır).

1.2.10 Şirketin Belirlenen Hedefler Doğrultusunda Finansal Durumu ve Faaliyetleri İlgili Yönetim Organının Değerlendirmesi

Şirket 2023 yılı 6 aylık dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır.

1.2.11 Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi 24 Kasım 2017 tarih ve 64 sayılı yönetim kurulu kararı ile oluşturulmuştur.

Riskin erken saptanması komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. 2 (iki) üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur.

Riskin erken saptanması komitesinin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

Riskin erken saptanması komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini gözden geçirir.

1.2.12 Mevzuat Değişiklikleri

Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyeceğini düşündüğümüz bir mevzuat değişikliği dönem içerisinde olmamıştır.

2.DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN GENEL KURUL TOPANTILARI

2.1 Olağan Genel Kurul Toplantısı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2022 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 08.03.2023 Çarşamba günü saat 14:00'de şirket merkez adresi olan Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Kağıthane Polat Ofis 23/A Kat:5 34400 Kağıthane/ İstanbul adresinde, 12.658.170 payın toplantıda temsil edildiği, %42,19 oranında nisabın mevcut olduğu bir ortamda gerçekleştirilmiştir. Olağan Genel Kurul Çağrı ve Genel Kurul sonrası açıklamalarımız www.kap.org.tr'de yayınlanmıştır.

3.FİNANSAL DURUM

Şirketimiz 01.01.2023-30.06.2023 döneminde 12.036.960 TL Net Dönem Karı elde etmiştir.

3.1 Şirketin Temettü Politikası

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

3.2 SPK (III-48.1) Tebliği'nin 38 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Gereği Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30.Haz 2023 (TL)	31.Ara 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	22.921.017	94.574.374
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	181.607.101	75.861.931
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		4.961.640	2.544.721
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	209.489.758	172.981.026
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.756.009	2.613.467
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	39.092	39.092
I	Özkaynaklar	Md.31	146.196.722	134.261.862
	Diğer Kaynaklar		61.497.935	36.066.605
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	209.489.758	172.981.026

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.Haz 2023 (TL)	31.Ara 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	12.911.550	80.553.366
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(e)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	12.911.550	46.929.923

NOT 53 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Haz 2023	31.Ara 2022
1	Uzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	≤10%	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	≥51%	86,69%	43,86%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	10,94%	54,67%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	0,00%	0,00%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500 %	0,86%	1,53%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	6,16%	46,57%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	≤10%	6,16%	27,13%

Şirket'in finansal tablolarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde yer alan; "Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar", "Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler" ve "Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı" ile Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer alan "Tek Bir Şirkette para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı" portföy sınırlamalarında yaşanan uyumsuzlukların giderilmesi için 31.12.2022 tarihine kadar verilen süre, 30.06.2023 tarihine kadar uzatılmıştır.

3.3 Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

a) Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda **HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.** Bağımsız Denetim hizmeti alınmasının genel kurul tarafından onaylanmıştır.

b) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2023 yıl sonunda Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'den değerlendirme hizmeti alınmasına ve 2023 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar içinse Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

c) Yatırımcı İlişkileri Danışmanlık Hizmeti

22 Mart 2023 tarihinden itibaren Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak görev alan Gürbüz Güven ile 22 Mart 2024 tarihine kadar geçerli olacak yatırımcı ilişkileri danışmanlık hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

4.Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin halihazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ocak-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Düşük Büyüme Ortamında Enflasyon Zirveye Ulaşıyor') raporda Türkiye ekonomisinin 2023 yılına ilişkin büyüme tahminini yüzde 3 olarak belirlerken, ülke ekonomisinin 2024'te de yüzde 3 büyüyeceği öngörülmüştü.

IMF Nisan 2023'te Küresel ekonomik görünümle ilgili son yayınladığı raporda ise Ocak 2023'te yayınladığı rapordaki büyüme tahminlerini Türkiye için 2023 yılında yüzde 2,7 ve 2024 yılında ise yüzde 3,6 olarak revize etti.

IMF, aynı raporda küresel ekonomik büyüme hızının Rusya-Ukrayna savaşı ve devam eden enflasyonla mücadelenin etkisiyle yüzde 3,4'ten bu yıl yüzde 2,8'e gerileyeceğini tahmin etti.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artığıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk yarı konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,1 oranında gerileme kaydederek 565.779 adet olmuştur,

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,8 azalış göstererek 13 bin 463 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla 121 bin 530 oldu.

Haziran ayındaki ipotekli satışların 4 bin 698'i; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 39 bin 499'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,1 azalarak 70 bin 173 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 azalışla 444 bin 249 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,1 azalarak 25 bin 886 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,9 azalışla 171 bin 158 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,4 azalış göstererek 57 bin 750 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,0 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalışla 394 bin 621 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,6 azalarak 2 bin 625 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 4 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 760 konut satışı ile İstanbul ve 223 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,5 azalarak 19 bin 275 oldu.



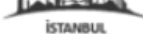


Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

Haziran ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 733 adet konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 333 konut ile İran, 175 konut ile Irak ve 168 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Konut fiyatlarında ise artış hızı keske de devam etmekte olup Nisan 2023 ayı verilerinde konut fiyat endeksinin yıllık değişimi bir önceki yılın aynı ayına göre Nominal olarak %121,3, Reel olarak % 53 artış kaydetmiştir. Yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %122,8 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve Nisan ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %53'e, yeni konutlarda ise %58'e ulaşmıştır. Nisan 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 22.841,0 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 35.114,5 TL/m², İzmir'de 26.582,0 TL/m², Ankara'da 16.800,6 TL/m² olmuştur.

Konut Fiyat Endeksi Nisan 2023

Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	847,4 (%121,3)	922,7 (%122,8)	835,1 (%121,1)	22841,0 ₺
 İSTANBUL	753,0 (%114,1)	866,4 (%119,6)	745,2 (%111,3)	35114,5 ₺
 ANKARA	834,3 (%126,1)	1054,8 (%132,4)	818,5 (%126,2)	16800,6 ₺
 İZMİR	890,3 (%123,0)	996,5 (%131,4)	873,5 (%122,8)	26582,0 ₺

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 Şubat, Mart ve Nisan ayı endeksleri sabit kabul edilmiştir.

*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Şubat ayında meydana gelen Kahramanmaraş depremi etki alanıyla geniş bir bölgeyi kapsamaktadır. Yaşadığımız bu depreminin ülke ekonomisi üzerindeki etkisi önceki depremlere kıyasla oldukça yüksektir. Çok sayıda konut, işyeri hasar olarak ekonomik ve sosyal alt yapı büyük zarar görmüştür. Türkiye 2020 yılı pandemi süreci ve akabinde 2022 yılında global ve yerel ekonomik koşullardaki olumsuz faktörlerin Türkiye ekonomisinin makro-ekonomik dengelerinin olumsuz etkilediği bir ortamda depremle karşı karşıya kaldı. Son beş yıldır düzenli olarak küçülen inşaat sektöründe maliyetlerin hızla yükselmesi ve üretimin azalmasıyla birlikte arz talep dengesi bozularak ev sahibi olmak ulaşılması gittikçe zorlaştı. Hızla artan konut fiyatları ve yüksek faiz oranlarıyla birlikte toplumda gerçek anlamda ihtiyaç sahiplerinin barınma amaçlı konut edinimi zorlaştı. Son yıllarda toplumun yüksek enflasyonist ortamda parasının değerini korumak için konuta yönelmesi neticesinde konut fiyatları hızla yükseldi.

Deprem sonrası, özellikle büyük şehirlerde şehir içi yer değiştirme ve göç dalgası beklenmektedir. Özellikle Marmara depremi endişesi nedeniyle İstanbul'da riskli binalarda ve zemini riskli olan ilçelerde

yaşayan insanlarda ev değiştirme ve yeni binaya geçme talebi oluşacaktır. Ancak alım gücünün düşük kalması, inşaat maliyetlerinin yüksek olması, konut fiyatlarının hızlı artışı ilk başta olumsuz bir etken gibi görünse de “yeni konut” talebi zamanla birikecek ve ekonomik göstergelerin düzelmeye başladığı ilk fırsatta alıma dönecektir.

1999 depremi sonrası yaşanan 2001 krizi ve akabinde oluşan konut talebi 2002 yılında kurulan yeni hükümetin inşaat sektörüne yaptığı yatırımlar neticesinde 2003 yılında “mortgage” sisteminin devreye girmesi ile birlikte biriken yeni konut talebinin büyük bir konut furyasına döndüğü görüldü. O dönemde toplumda deprem endişesi nedeniyle ortaya çıkan yeni konut talebine cevap verebilen ve üretim yapan inşaat firmaları 10-15 yıllık süreç içerisinde binlerce markalı konut projeleri geliştirdi.

Günümüzde ise yine benzer bir tablo ile karşılaşma ihtimali yüksektir. Bir milyondan fazla riskli binanın bulunduğu İstanbul’da insanların imkanları çerçevesinde çözüm arayışları olacaktır. Konut yatırım aracı olmak yerine gerçek anlamda barınma ihtiyacı olarak tekrar gündeme gelecektir.

İstanbul’da sahil kesimlerinden iç bölgelere özellikle Avrupa yakasında kuzeyde Beşiktaş ve Arnavutköy çevresine, Anadolu yakasında ise Çekmeköy, Beykoz, Şile ve Ömerli çevresine doğru kayacaktır. Konut tercihinde ilk sırada yer alan ve alışılmış olan merkezi konumda ev arayışı yerine konutun sağlık ve güven unsuru daha ön planda olacaktır. Şehrin içinde eski bir binada yaşamak yerine şehrin çeperlerinde ulaşım imkanları olan yeni bir binada yaşamak tercih edilecektir. Projelerde sosyal imkanların yerine yapım aşamasındaki inşaat teknikleri ve depreme dayanıklı olup-olmadığı sorgulanacaktır. İnşaat aşamasında yapım sürecini görerek topraktan konut satın almak tekrar yaygınlaşacaktır.

Yaşadığımız deprem toplumun yeni konut talebini arttıracak ortaya çıkan talep son 5 yıldır azalan inşaat faaliyetlerinin tekrar yükselmesine ve GSYH’deki büyümede arttırıcı etkisi olacaktır. Gayrimenkul sektöründe ortaya çıkan yeni konut talebi, önümüzdeki dönemde konut finansman enstrümanlarının oluşturulması ve yaygınlaşması ile birlikte canlanacak inşaat sektöründe büyüme yeniden başlayacaktır.

Yıllık 900 bin konut ihtiyacının olduğu ülkemizde başta deprem bölgesi ve yoğun göç alan illerde olmak üzere yeni konut projeleri yapılması planlanmaktadır. İnşaat maliyetlerinin yüksek olması, krediye

erişimin zorluğu ve konut fiyatlarının yüksek olmasına rağmen 2023 yılında inşaat sektöründe büyüme beklenmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı

düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.