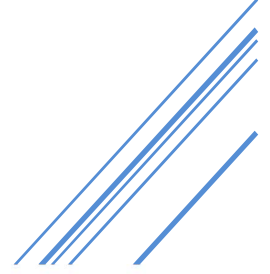
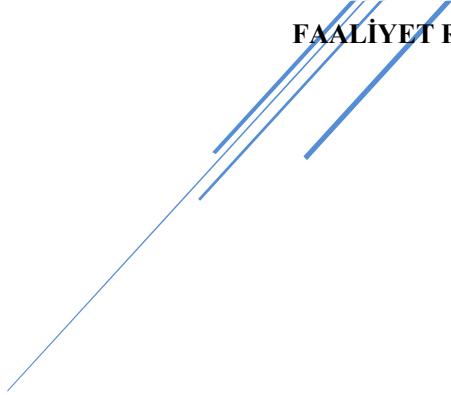


TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



FAALİYET RAPORU



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 90
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 izahnamenin 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 %45,74'ü temsil eden 13.721.832 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, 2022 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 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 30.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 30.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 3.000.000 adet pay karşılığı 3.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 27.000.000 adet pay karşılığı 27.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirketimizin ortaklarından; Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar sahip olduğu payları 07.11.2022 tarihinde Alaeddin Şengüler'e devretmiştir.

Yine Şirket ortaklarından Osama Yahya O Felali 20.01.2023 tarihinde paylarını Alaeddin Şengüler ve Gülşah Yiğidoğlu'na devretmiş olup, aşağıdaki tabloda 31.12.2022 tarihli ve son durum itibarıyla ortaklık yapısı bulunmaktadır.

Ortaklık Yapısı ;

Ortaklar	31.12.2022			Son Durum İtibariyle 01.02.2023		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Arwa Saleh M.Mangoush	A	1,035,000	14.37%	A	882,000.00	12.07%
	B	3,275,000		B	2,738,000.00	
Osama Yahya O Felali	A	1,375,000	34.33%	A	-	0.00%
	B	8,925,000		B	-	
Gülşah Yiğidoğlu	A	-	0.00%	A	1,000,000.00	20.00%
	B	-		B	5,000,000.00	
Alaeddin Şengüler	A	590,000	5.56%	A	1,118,000.00	22.19%
	B	1,078,168		B	5,540,168.00	
Diğer halka açık kısım	B	10,771,832	45.74%	B	13,721,832.00	45.74%
	A	3,000,000	10	A	3,000,000	4.26%
Toplam	B	27,000,000	90	B	27,000,000	38.30%
		30,000,000	100		30,000,000	100

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 çıkarılmış sermayesinin %130 iç kaynaklardan bedelsiz olarak yapılacak sermaye artırımı başvurumuz için Sermaye Piyasası Kurul'u tarafından 20.01.2023 onaylanmıştır. Onaylanan 'Esas Sözleşme Tadil Metni 'nin' yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından kabul edilmesi sonrası İhraççı Belgesi verilecektir. 2022 yılı Olağan Genel Kurul'un yaklaşması nedeniyle Mart ayında yapılması planlanan bu toplantıda Esas Sözleşme Tadil Metni de onaylanacaktır. Bu nedenle bedelsiz sermaye artırımı dağıtım ve tescil işlemleri de Olağan Genel Kurul Toplantısını takiben yapılacaktır.

b) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 3.000.000 adet pay karşılığı 3.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 27.000.000 adet pay karşılığı 27.000.000 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 Kurul'a kadar
Zeliha Özenç	Yönetim Kurulu Üyesi	27 Mayıs 2022	İlk Genel Kurul'a kadar
Salih Avcı	Yönetim Kurulu Üyesi	26 Ekim 2020	26 Ekim 2023
Mustafa Khalil Mutafta Aljallad	Yönetim Kurulu Üyesi	26 Ekim 2020	26 Ekim 2023
Mustafa Saka	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26 Ekim 2020	26 Ekim 2023

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar 07.11.2022 tarihinde Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa ettiğini tebliğ etmiştir. Aynı tarihte Şirketimiz Yönetim Kurulu Alaeddin Şengüler'i ilk Genel Kurul Toplantısına kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak atamıştır.

Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Albayrak, 29.11.2022 tarihinde şirketimize Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği, Denetimden Sorumlu Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliği görevlerinden istifa ettiğini tebliğ etmiştir. İstifa eden yönetim kurulu üyesinin görev süresini tamamlamak üzere yeni bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi atanacak ve ilk genel kurulda mevzuata uygun olarak yeni üye seçimi yapılacaktır.

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."

01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasında 20 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır. 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.
Salih Avcı	Yönetim Kurulu Üyeliği dışında bir görev yürütmemektedir.
Mustafa Khalil Mustafa Aljallad	Yönetim Kurulu Üyeliği dışında bir görev yürütmemektedir.
Mustafa Saka	LFB Teknoloji ve Danışmanlık A.Ş. Sahibi

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 şirketiyle 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.

Salih Avcı - Yönetim Kurulu Üyesi -Genel Müdür

2001 yılında Teknoloji Üniversitesi (Bağdat) Bilgisayar Mühendisliği bölümünden mezun olan Sn. Avcı 2010 yılında Fatih Üniversitesi-İstanbul MBA Yüksek Lisansı yapmıştır. 2002 yılında başladığı iş hayatının ilk döneminde çeşitli meslek gruplarına katılmış ve staj yapmıştır. 2004-2006 yılları arasında 2 yıl süreyle İstanbul'da ihraç konusunda ve 3 yıllık süre zarfında bilgi işlem üzerine çalışan Sn Avcı 2007-2017 yılları arasında ANDA Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat San. Tic. A.Ş. şirketler grubunda Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2017 yılından bu yana Expert Yapı San. Ticaret A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini devam ettirmektedir. Profesyonel iş hayatı süresince Gayrimenkul Yatırım Yönetimi, İnşaat Proje Yönetimi, Resmi ve Hukuki İşleri Yönetimi ve Finans Yönetim modeline bağlı olarak birçok yeni yatırım ve şirketlerini yöneten Sn. Avcı İngilizce Türkçe ve Arapça bilmektedir.

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 üyeliği.)

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.

g) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

Trend GYO’ da

- 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,
- 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 alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- 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,
- 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
*			

**2022 Yılı Olağan Genel Kurul'a kadar Bağımsız Üye atanacak ve Yeni üye Komite üyesi de olacaktır.*

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 çalışmaları 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 2 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmaları hakkında sözlü olarak bilgilendirmiştir.

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	10 Aralık 2020	26 Ekim 2023
Zeliha Özenç *	Üye	27 Mayıs 2023	İlk genel kurula kadar

İlk Genel Kurul'da paydaşların onayına sunulmak üzere 27 Mayıs 2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

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 6 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmalarını sunmuştur.

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 değerlendirmelerini yönetim kuruluna sunmuştur.

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	10 Aralık 2020	26 Ekim 2023
Pervin Bakankuş	Üye	01 Ocak 2022	01 Ocak 2024

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 tespiti, 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 2 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 olur.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini 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 31.03.2022 tarihi ile oluşan üç 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 adreslerinden ulaşılabilir.

1) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

31.12.2022 itibariyle çalışan personel sayısı 7'dir. Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır. Şirket personeline yemek ve yol yardımı yapılmaktadır. Şirketin çalışanlarına sağladığı tamamlayıcı sağlık sigortası yılın ikinci yarısında, Sigorta şirketi tarafından tek taraflı fesh edilmiştir. 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

01.01.2022–31.12.2022 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.213.382.38 TL'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 4.715.821 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 sıhrı 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 herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

1.2.4 İlgili Hesap Döneminde Yapılan Yatırımlar

İlgili hesap döneminde yeni bir yatırımımız bulunmamaktadır.

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

01.01.2022-31.12.2022 döneminde toplamda 20 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

80.000,00 TL dir.

1.2.9 Şirket Aleyhine Açılan Davalar Hakkında Bilgiler

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla devam eden 3 adet dava bulunmaktadır. 102.100 TL'lik dava karşılığı bulunmaktadır.

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

Şirket 2022 yılı 12 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 içinde 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 27.04.2022 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, 9.319.483 payın toplantıda temsil %31,065 olarak gerçekleştirilmiştir. Olağan Genel Kurul Çağrı ve Genel Kurul sonrası açıklamalarımız www.kap.org.tr'de yayınlanmıştır.

3. FİNANSAL DURUM

Şirketimiz 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 55.842.173 TL Net Dönem Karı elde etmiştir. (2021 yılı Net Dönem Karı: 27.736.308 TL'dir.)

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	94.574.374	51.171.907
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	75.861.931	47.789.141
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		2.544.721	5.336.659
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	172.981.026	104.297.707
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.613.467	9.302.377
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	2.317
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	39.092	35.760
İ	Özkaynaklar	Md.31	134.261.862	78.419.689
	Diğer Kaynaklar		36.066.605	16.537.564
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	172.981.026	104.297.707

31.12.2022 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin 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)	80.553.366	51.163.450
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	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)	46.929.923	19.643.835

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	43,86%	45,82%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	54,67%	49,06%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	1,53%	8,96%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	46,57%	49,06%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	27,13%	18,83%	≤ %10

3.4 Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

a) Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2022 – 31.12.2022 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

1 Ocak 2022 tarihinden itibaren Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak görev alan Pervin Bakankuş ile 1 Ocak 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.

31.12.2022 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Kasvetli ve Daha Belirsiz’) raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayınladığı raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

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 artıdır. 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; 2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1’den %31,3’e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09’a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1’den hızlı bir düşüşle %17,6’ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 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 mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,47 artmıştır. TÜİK verilerine göre, bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre yüzde 1,23 arttı. Yıllık inşaat maliyet endeksi 101,48 oldu. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,14, işçilik endeksi yüzde 1,52 arttı. Yıllık bina inşaatı malzeme endeksi yüzde 105,94, işçilik endeksi yüzde 88,16 arttı.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. 2022 yılında yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir. Kur değişimleri de göz önüne alındığında bu oranın yukarı olarak revizyonu önümüzdeki dönemde gündeme gelebilir.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

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 yerinde olacaktır. 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