

**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 – 31.12.2023 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. 0 216 336 23 23

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 %55,24'ünü temsil eden 38.114.851,60 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 getirilmektedir. 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 ;

Ortaklar	1.01.2023			31.12.2023		
	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	10,50%
	B	-		B	4.945.362,00	
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	38.114.852,60	55,24%
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 almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Şirketimizin hem kayıtlı sermaye tavanı ve süresi ile hem çıkarılmış sermayesinin %130 iç kaynaklardan bedelsiz olarak yapılacak sermaye artırımını başvurumuz 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 Başkanı	20 Eylül 2023	12 Eylül 2026
Ensar Polat	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Eylül 2023	12 Eylül 2026
Mustafa Khalil Mustafa Aljallad	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	20 Eylül 2023	12 Eylül 2026
Mehmet Öcalan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Mustafa Saka	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Eylül 2023	12 Eylül 2026
Gülşah Yiğidoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	20 Eylül 2023	12 Eylül 2026

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.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 08.08.2023 tarihinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır;

-Yönetim Kurulu üyesi Sayın Zeliha Özenç'in istifaen ayrılmasının kabulüne, yerine seçilecek yönetim kurulu üyesinin atamasının bilahare karar verilmesine mevcudun oybirliğiyle karar verilmiştir

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 12.09.2023 tarihinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır;

-Yönetim Kurulu üyesi Sayın Ahmet Şahin'in istifasının kabulüne, yerine seçilecek Yönetim Kurulu üyesi ataması için bilahare karar verilmesine mevcudun oy birliğiyle karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri, 10.08.2023 tarihinde toplanarak aşağıdaki gündemi görüşmek üzere 12.09.2023 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılması kararını almıştır.

Gündem;

- 1- Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
- 2- Toplantı tutanağının imzalanması hususunda divan heyetine yetki verilmesi,
- 3- Daha önceki yönetim kurulu kararlarıyla ilk genel kurulda onaylanmak üzere yönetim kurulu üyesi seçilen Sayın Alaeddin Şengüler, Sayın Gülşah Yiğidoğlu ve Ahmet Şahin'in yönetim kurulu üyeliklerinin değerlendirilmesi ve karara bağlanması, hali hazırdaki tüm yönetim kurulu üyelerinin üyeliklerinin değerlendirilmesi, gerekmesi halinde yeni yönetim kurulu üyelerinin seçilmesi ve yönetim kurulu üyelerinin görev sürelerinin ve yetkilerinin belirlenmesi,
- 4- Halen vekaleten yürütülmekte olan şirket Genel Müdürlüğü'ne asaleten bir Genel Müdür ataması yapılması,
- 5- Şirketimiz tarafından 28.04.2023 tarihinde 90.000.000 TL bedelle satın alınan İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarıdudullu Adalı mahallesi, 559 ada, 4 ve 5 numaralı parsellerin satın alınmasıyla ilgili olarak şirket ana sözleşmesinin 16. Maddesi'nin (b) bendi gereği hissedarlara bilgi verilmesi,
- 6- Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı'nın imza yetki sürelerinin belirlenmesi,
- 7- Şirketin dış hizmet alımlarıyla ilgili konuların müzakere edilmesi,
- 8- Şirketin işleyişiyle ilgili olarak, şirketin şeffaflığını ve denetlenebilirliğini sağlamak amacıyla çalışma yapmak üzere Şirket İç Denetim Komisyonu kurulması,
- 9- Dilek ve Görüşler.

Genel Kurul Toplantı sonucu olarak;

Yeni Yönetim Kurulu Üyeliklerine; Toplantıda Hazır bulunan ve görevi kabul ettiklerini sözlü olarak beyan eden; **Alaeddin ŞENGÜLER**'in Yönetim Kurulu Başkanlığına, **Gülşah YİĞİDOĞLU**, **Ensar POLAT** ve **Mustafa SAKA**'nın Yönetim Kurulu Üyeliklerine.; **Mustafa Khalil Mustafa ALJALLAD** ile görevi kabul ettiğine dair yazılı beyanı bulunan **Orhan ALBAYRAK**'ın Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı tutanağına aşağıdaki linkten ulaşılabilir.

<https://www.kap.org.tr/Bildirim/1184666>

- 12.09.2023 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısı kararları İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 20.09.2023 tarihinde tescil edilerek, aynı tarihli 10918 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

-09.11.2023 tarihinde istifa talebi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Orhan Albayrak'ın yerine ilk Genel Kurulda onaylanmak üzere 28.12.2023 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Sn. Mehmet Öcalan atanmıştır.

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."*

01.01.2023-31.12.2023 tarihleri arasında 33 (Otuz Üç) 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.
Ensar Polat	DYS Avukatlık Ortaklığı Serbest Avukat
Mustafa Khalil Mustafa Aljallad	Yönetim Kurulu Üyeliği dışında bir görev yürütmemektedir.
Mehmet Öcalan	İlim Yayma Cemiyeti Yönetim Kurulu Üyeliği Türk Dili ve Eebiyatı Derneği Üyeliği
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 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.

Ensar Polat – Yönetim Kurulu Üyesi

1994 Bayburt doğumludur. Orta ve lise eğitiminden sonra 2019 yılında İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Hukuk Fakültesi' nden mezun olmuş, aynı üniversitede şirketler hukuku alanında yüksek lisansına ve İstanbul Üniversitesi İktisat Bölümünde eğitimine devam etmektedir.

Memleketinde Bayburt Petrol A.Ş, Hacegan Kahve Sanatı, Hacegan Kız ve Erkek Öğrenci Yurtları isimlerinde farklı sektörlerde ticari faaliyetlerde bulunmuş, halen üniversite öğrencilerine konaklama konulu aile şirketinde yöneticiliğe devam etmektedir.

Hukukun diğer alanlarına ek olarak gayrimenkul hukuku üzerine yerli ve yabancı gerçek/tüzel kişi müvekkillerine gayrimenkul ticareti, mülk yönetimi, vatandaşlık, çalışma ve ikamet izinleri

başlıklarında çalışmalar yürütmekte, DYS Avukatlık Ortaklığı' nda serbest avukatlık faaliyetini sürdürmektedir.

Üniversite hayatında birçok dernek ve gençlik çalışmalarında gönüllü faaliyetlerde bulunan Polat, Bayburt Vakfı üyesi olup, evlidir. Orta derecede İngilizce bilmektedir.

Mustafa Khalil Mustafa Aljallad – Bağımsız 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 – 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.

Mehmet Öcalan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 yılında Erzincan’da doğdu. İstanbul İmam-Hatip Lisesi’nden mezun olduktan sonra Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi’ni bitirdi.

Üniversite eğitiminin ardından 5 yıl süre ile Eyüp İmam Hatip Lisesi’nde öğretmenlik yaptı. 1992 yılında Güngören’in Bakırköy’den ayrılarak müstakil ilçe olması üzerine Güngören RP İlçe Başkanı oldu.

Ticaretle de uğraşan Öcalan, 27 Mart 1994 Yerel Seçimlerinde RP’nin Esenler Belediye Başkan adayı oldu ve seçildi.

18 Nisan 1999 seçimlerinde FP’den Belediye Başkan adayı olan Öcalan, ikinci dönem Esenler’in Belediye Başkanı oldu.

28 Mart Mahalli İdareler Seçimi’nde Adalet ve Kalkınma Partisi’nin adayı olarak seçime giren Mehmet Öcalan, 3. defa Esenler’in Belediye Başkanı seçildi.

2009 yılına kadar Esenler Belediye Başkanlığı yaptıktan sonra görevi bırakan Mehmet Öcalan, evli ve 3 çocuk babasıdır.

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 Khalil Mustafa Aljallad ve Orhan Albayrak 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 ticarî 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 alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî 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
Mehmet Öcalan	Başkan	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Mustafa Khalil Mustafa Aljallad	Başkan Yardımcısı	27 Eylül 2023	12 Eylül 2026

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 5 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmalarını hakkında sözlü olarak bilgilendirmiştir.

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

1

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Öcalan	Başkan	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Mustafa Saka	Üye	10 Aralık 2020	12 Eylül 2026
Tolga Çelebi	Üye	27 Eylül 2023	12 Eylül 2026

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 4 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmalarını sunmuştur.

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Khalil Mustafa Aljallad	Başkan	27 Eylül 2023	27 Eylül 2026
Mustafa Saka	Üye	10 Aralık 2020	27 Eylül 2026
Gülbüz 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 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 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 31.12.2023 tarihi ile oluşan on iki 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

31.12.2023 itibariyle çalışan personel sayısı 6 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

01.01.2023–31.12.2023 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.839.598 TL'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2023-31.12.2023 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 11.503.248 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 sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklığı ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlemi olmamıştır.

1.2.3 Şirketin Araştırma Geliştirme Çalışmaları

Ümraniye: Mimari, statik, mekanik ve elektrik işlemleri ile ilgili projeler için teklifler alınmakta olup proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Trend Bulvar Görükle : Çevre düzenleme işlemleri ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Eylül ayı ile birlikte başlayan daire teslimi işlemleri büyük ölçüde tamamlanmıştır. Garanti süreci kapsamında daire sahiplerinin istek ve talepleri şirketimiz tarafından dikkate alınmaktadır.

Alibeyköy: Arsa üzerinde, Trend GYO A.Ş. de dahil olmak üzere tüm kat maliklerinin Eylül ayında imzaladığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi doğrultusunda konut projesi geliştirme çalışmaları Araz Havacılık Petrokimya ve Demir Çelik Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından devam ettirilmektedir.

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

01.01.2023-31.12.2023 döneminde toplamda 33 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 31.12.2023 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'in yerine getirilmeyen herhengi bir hedefi bulunmamaktadır, Genel Kurul'da alınmış tüm kararlar yerine getirilmiştir.

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.

2.2 Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 10.08.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 12.09.2023 Salı günü saat 13:00'de şirket merkez adresi olan Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Kağıthane Polat Ofis 23/A Kat:5 34400 Kağıthane/ İstanbul adresinde, 30.769.807,40 payın toplantıda temsil edildiği, %44,49 oranında nisabın mevcut olduğu bir ortamda gerçekleştirilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul Çağrı ve Genel Kurul sonrası açıklamalarımız www.kap.org.tr'de yayınlanmıştır.

3.FİNANSAL DURUM

Şirketimiz 01.01.2023-31.12.2023 döneminde Net Dönem Zararı 81.770.317 TL dir.(2022 yılı Net Dönem Zararı: 34.183.005 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 gelirlere, 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	31.Ara 2023 (TL)	31.Ara 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	18.645.467	136.609.526
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	207.064.765	200.542.373
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		9.935.984	23.951.182
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	235.646.216	361.103.081
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.569.244	4.306.286
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	39.092	64.413
I	Ozkaynaklar	Md.31	204.735.111	268.395.114
	Diğer Kaynaklar		29.302.769	88.337.268
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	235.646.216	361.103.081

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.Ara 2023 (TL)	31.Ara 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Odemeleri 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)	18.645.329	132.730.132
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	--	--
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)	3.926.229	77.327.804

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31.Ara 2023	31.Ara 2022
1	Üzerinde 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%	87,87%	55,54%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	7,91%	37,83%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule 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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,68%	1,21%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	7,91%	36,76%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	≤10%	1,67%	21,41%

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.**'den Bağımsız Denetim hizmeti alınması 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.GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM VE TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim sayısını "**Küresel Farlılıklarda Gezinme**" başlığıyla yayımladı.

Kovid-19 salgını ve Rusya-Ukrayna savaşının ardından küresel toparlanmanın yavaş ve düzensiz olmayı sürdürdüğüne işaret edilen raporda, yeniden açılmayla gelen toparlanma ve enflasyonun düşürülmesinde kaydedilen ilerlemeyle birlikte yılın başındaki ekonomik dayanıklılığa rağmen rahatlamak için erken olduğu vurgulandı.

Raporda, ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi.

Çeşitli güçlerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme tahminleri tarihsel ortalamanın altında kaldı

Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,5 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonomik büyümenin yavaşlayarak bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 olmasının beklendiği bildirildi.

IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerinde, küresel ekonominin hem 2023 hem de 2024'te yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Raporda, küresel ekonomik büyüme tahminlerinin 2000-2019 yılları ortalaması olan yüzde 3,8'in altında kaldığı kaydedildi.

Gelişmiş ekonomilerin 2022'de yüzde 2,6 büyüdüğü hatırlatılan raporda, ABD'deki ivmenin beklenenden güçlü ancak Avro Bölgesi'ndeki büyümenin beklenenden zayıf olduğu bir dönemde bu ekonomilerdeki büyümenin yavaşlayarak bu yıl yüzde 1,5 ve 2024'te yüzde 1,4 olmasının beklendiği aktarıldı.

Raporda, geçen yıl yüzde 4,1'lik büyüme kaydeden yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin de Çin'deki emlak sektörü krizini yansıtacak şekilde hem 2023 hem de 2024'te yüzde 4 düzeyinde büyümesinin öngörüldüğü bildirildi.

Orta vadede küresel büyüme tahminlerinin yüzde 3,1 ile son yılların en düşük seviyesinde bulunduğu işaret edilen raporda, ülkelerin daha yüksek yaşam standartlarına ulaşma beklentilerinin zayıf olduğu belirtildi.

Enflasyonun 2025'e kadar hedefe dönmesi beklenmiyor

Raporda, küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceği öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

ABD'de borç limiti gerilimlerinin çözülmesiyle İsviçreli ve ABD'li yetkililerin bankacılık sektöründeki türbülansı kontrol altına almak için kararlı bir şekilde harekete geçmesi nedeniyle, finansal görünümü yönelik risklerin altı ay öncesine göre daha dengeli olduğuna işaret edilen raporda, ekonomide "sert iniş" ihtimalinin azaldığı ancak küresel büyümeye yönelik risklerin aşağı yönlü olmaya devam ettiği kaydedildi.

Raporda, Çin'in emlak sektörü krizinin özellikle emtia ihracatçıları açısından küresel etkileriyle birlikte derinleşebileceğine değinilerek, enflasyonun sıkı iş gücü piyasalarıyla birlikte beklenenden daha yüksek politika faizleri gerektirmesine katkıda bulunabileceği vurgulandı.

Daha fazla iklim ve jeopolitik şokun, gıda ve enerji fiyatlarında ilave artışlara neden olabileceği kaydedilen raporda, jeoekonomik ayrışmanın yoğunlaşmasının emtianın piyasalar arasındaki akışını kısıtlayabileceği, ek fiyat dalgalanmalarına neden olabileceği ve yeşil dönüşümü karmaşık hale getirebileceği ifade edildi.

Raporda, düşük gelirli gelişmekte olan ülkelerin ise yarısından fazlasının borç sıkıntısı içinde veya yüksek risk altında olduğu kaydedildi.

Büyüme tahminleri ABD ekonomisi için yükseltildi, Avro Bölgesi için düşürüldü

IMF'nin raporunda, ülkelere ilişkin güncellenen ekonomik büyüme tahminleri de paylaşıldı.

Buna göre, ABD ekonomisine ilişkin büyüme beklentisi 2023 yılı için yüzde 1,8'den yüzde 2,1'e ve 2024 yılı için yüzde 1'den yüzde 1,5'e yükseltildi.

Avro Bölgesi ekonomisine ilişkin büyüme tahmini ise bu yıl için yüzde 0,9'dan yüzde 0,7'ye ve 2024 yılı için de yüzde 1,5'ten yüzde 1,2'ye düşürüldü.

Türkiye'nin Büyüme Tahmini 2023 İçin Yükseltildi;

IMF, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde ise bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 4 ve gelecek yıl yüzde 3,25 büyüyeceği tahmin edildi.

Fon, temmuz ayındaki tahminlerinde, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

IMF, 6 Ekim'de de James Walsh liderliğindeki IMF heyetinin 25-29 Eylül'de yaptığı Türkiye ziyaretinin ardından ülke ekonomisine ilişkin değerlendirmeleri paylaşmıştı.

Fondan yapılan açıklamada, Türkiye'de seçimden bu yana uygulanan politika değişikliğinin memnuniyetle karşılandığı aktarılmıştı.

Açıklamada, politika faizinin yükseltilmesi, vergilerin artırılması ve bazı finansal sektör önlemlerinin serbestleştirilmesi yönündeki son adımların riskleri azalttığı ve yatırımcı güvenini artırdığı belirtilerek, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın rezerv pozisyonunun da iyileştiği kaydedilmişti.

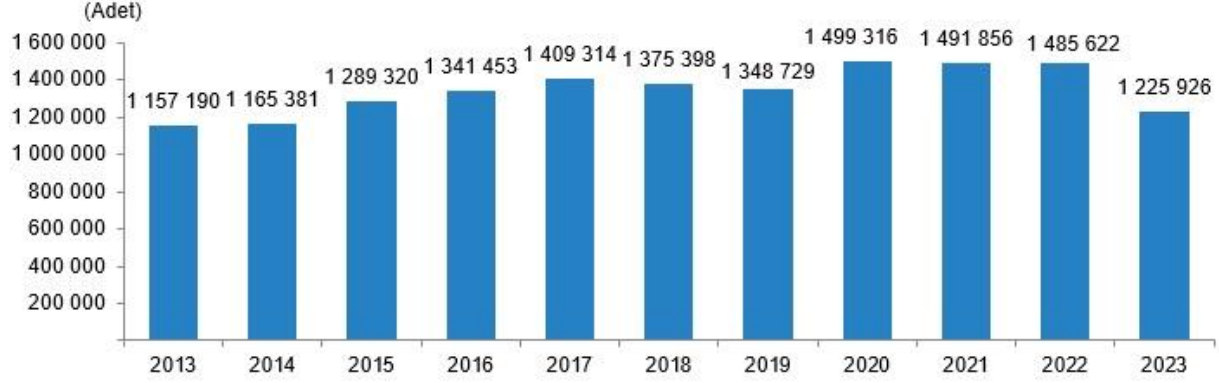
Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2023

Türkiye genelinde 2023 yılında 1 Milyon 225 bin 926 konut satıldı

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, 2013- 2023



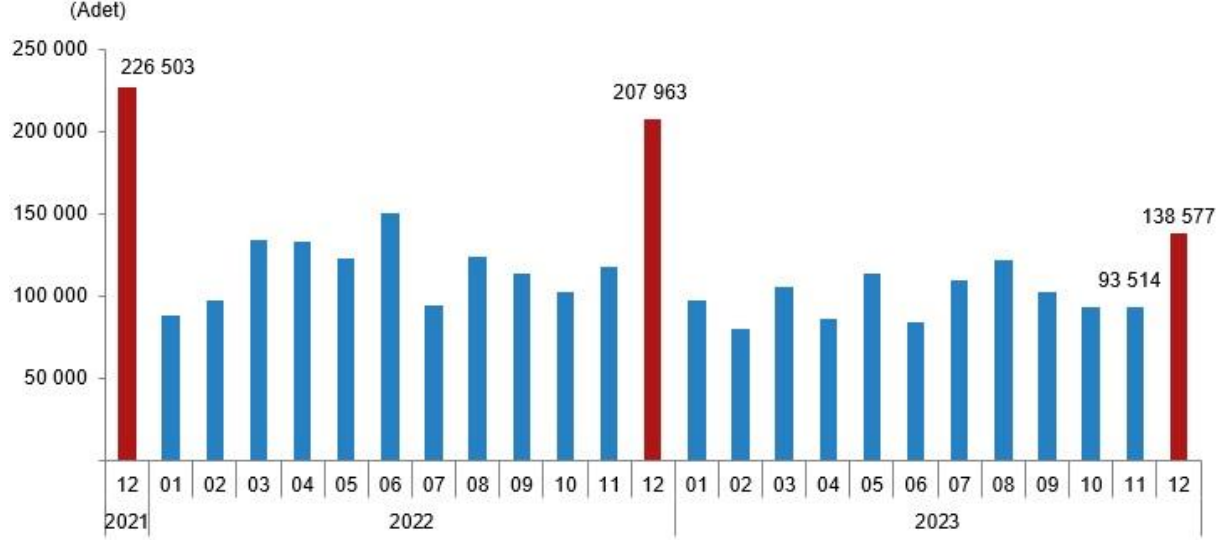
Türkiye genelinde Aralık ayında 138 bin 577 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,4 azalarak 138 bin 577 oldu. Konut satışlarında İstanbul 23 bin 714 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 458 konut satışı ve %8,3 pay ile Ankara, 7 bin 166 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 65 konut ile Hakkari oldu

Konut satış sayısı, Aralık 2023

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 577	207 963	-33,4	1 225 926	1 485 622	-17,5
İpotekli satış	6 042	21 796	-72,3	177 748	280 320	-36,6
Diğer satış	132 535	186 167	-28,8	1 048 178	1 205 302	-13,0
Satış durumuna göre toplam satış	138 577	207 963	-33,4	1 225 926	1 485 622	-17,5
İlk el satış	51 243	77 889	-34,2	379 542	460 079	-17,5
İkinci el satış	87 334	130 074	-32,9	846 384	1 025 543	-17,5

Konut satışı, Aralık 2023



İpotekli konut satışları 6 bin 42 olarak gerçekleşti

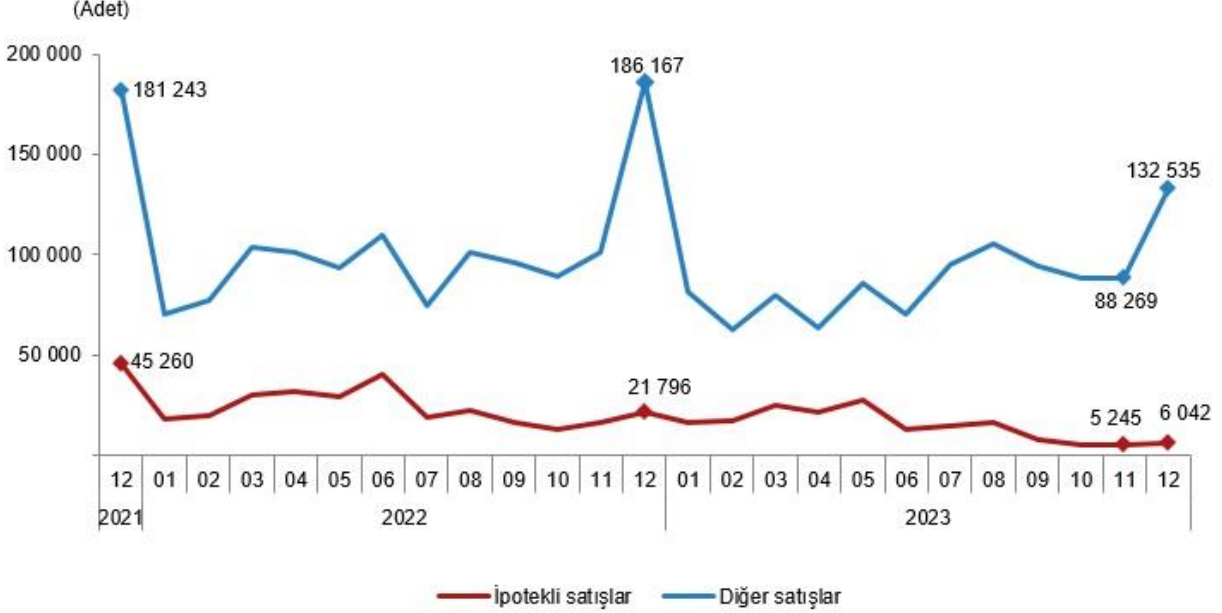
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşti.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 132 bin 535 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 oldu. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2023



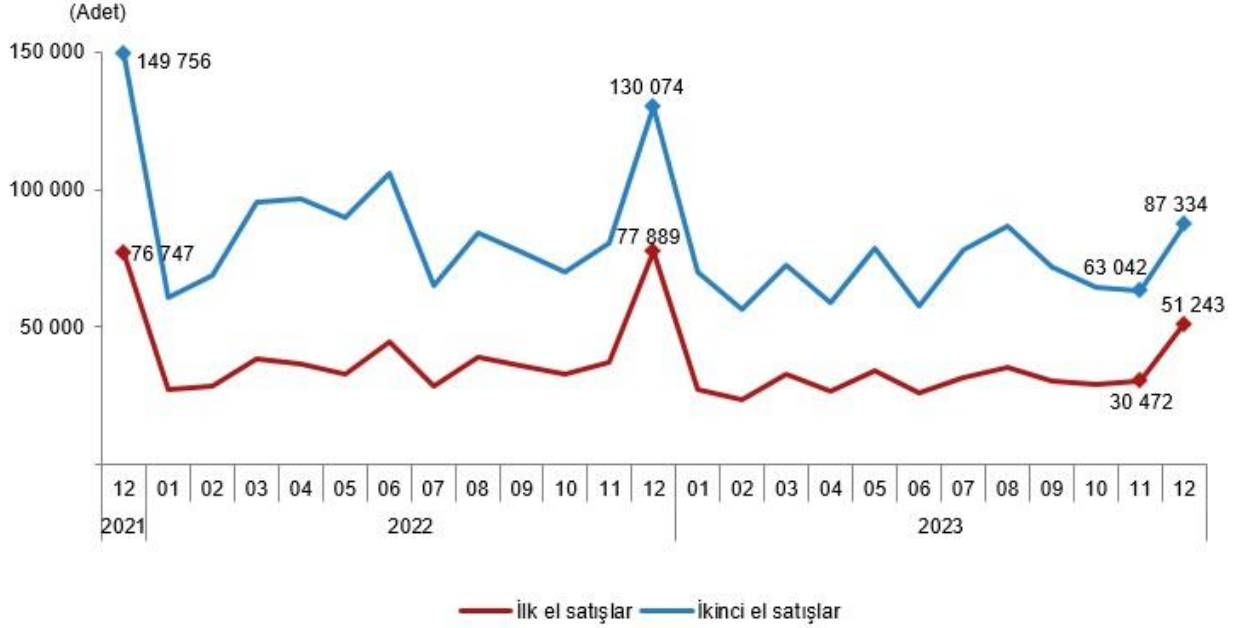
İlk el konut satış sayısı 51 bin 243 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 oldu. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 87 bin 334 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalış göstererek 87 bin 334 oldu. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %63,0, 2023 yılında %69,0 oldu.

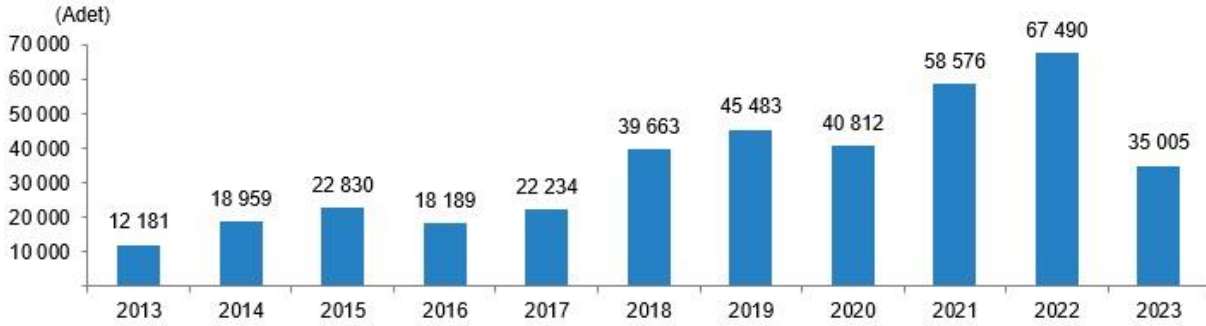
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2023



Yabancılara 2023 yılında 35 bin 5 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 oldu. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izledi.

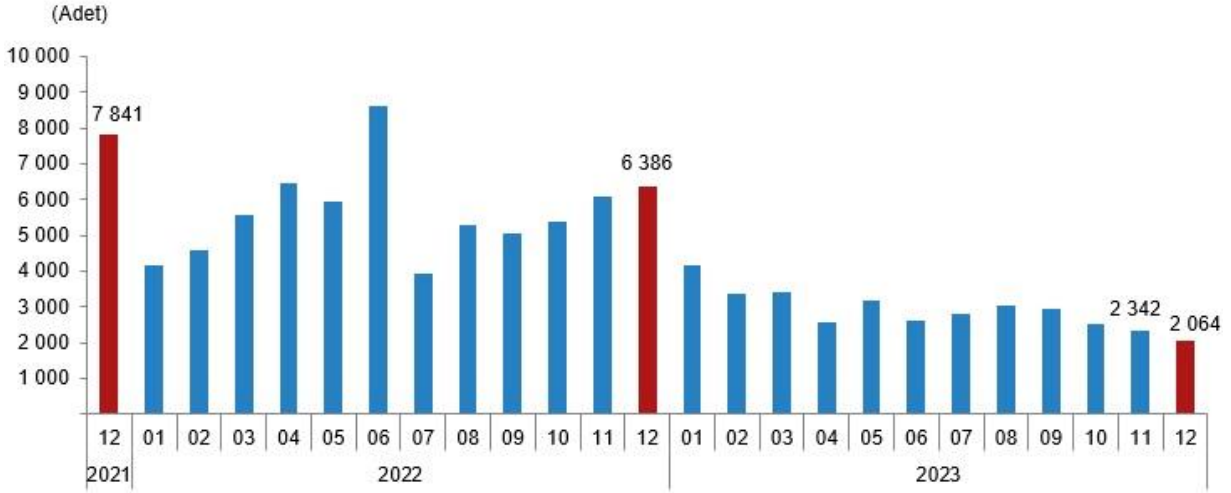
Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2023



Yabancılara Aralık ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,7 azalarak 2 bin 64 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 796 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 609 konut satışı ile Antalya, 230 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2023

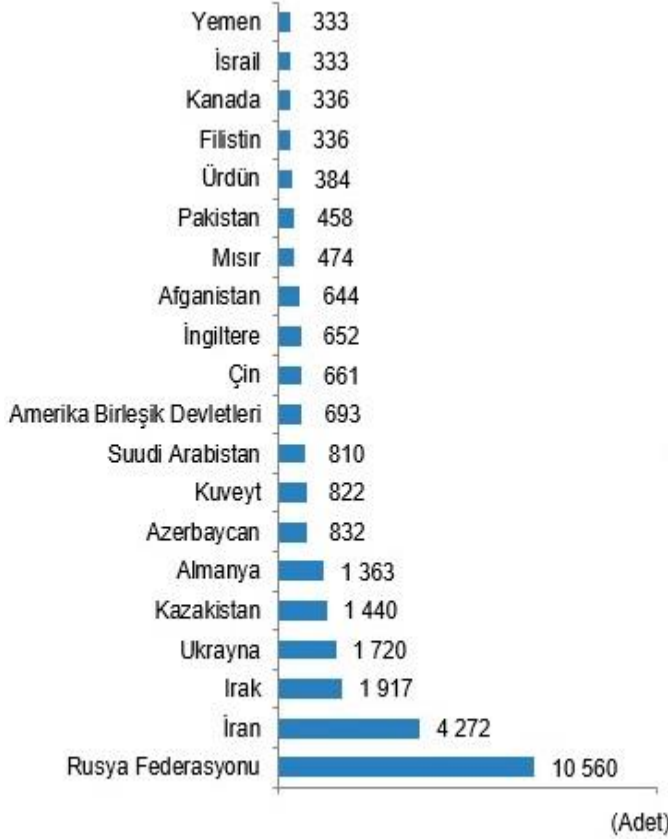


Uyruklara göre 2023 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

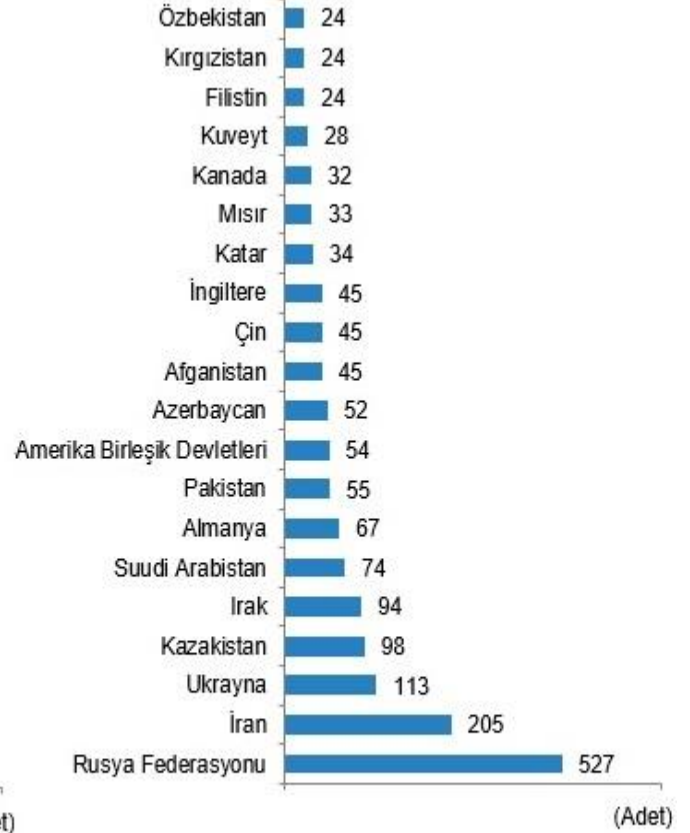
Rusya Federasyonu vatandaşları 2023 yılında Türkiye'den 10 bin 560 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 4 bin 272 konut ile İran vatandaşları ve bin 917 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 527 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 205 konut ile İran, 113 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre konut satışı, İlk 20 ülke, 2023








Uyruklara göre konut satışı, İlk 20 ülke, Aralık 2023



Konut Fiyat Endeksi Aralık 2023

2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde **1,1** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **75,5**, reel olarak ise yüzde **7,1** oranında artmıştır.

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)**
	1163,2 (%75,5)	1258,2 (%79,9)	1147,7 (%76,1)	30487,3 ₺
	978,3 (%61,8)	1116,0 (%71,7)	968,0 (%61,0)	44293,0 ₺
	1220,3 (%92,3)	1435,8 (%86,1)	1199,9 (%92,4)	23855,9 ₺
	1208,5 (%75,6)	1346,5 (%75,1)	1188,2 (%75,5)	35640,8 ₺

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler 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 alarak 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.

Geçtiğimiz yıl (2022) 1,5 milyona yaklaşan konut satış rakamları bu yıl yüzde 20 azalarak 1,22 milyon seviyelerinde gerçekleşti. Yüksek enflasyonist ortamda hızla artan inşaat maliyetleri, kredi faizleri ve konut fiyatları konutu iyice ulaşılamaz hale getirdi. Deprem ile birlikte artan konut ihtiyacı gerçek ihtiyaç sahiplerini konuta erişimden uzaklaştırdı. Kentsel dönüşüm çalışmaları hızlanırken yeni konut üretimi deprem bölgesine kaydı. İnşaat sektörüne ve geliştiricilere her zamankinden daha fazla iş düşerken üretim hızı yoğun talebi karşılayacak seviyelerde artmadı. Temmuz ayında BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun) aldığı karar ile birlikte Türkiye orta vadeli program (OVP) kapsamında finansal istikrarın güçlendirilmesine yönelik tedbirler kapsamında konut kredilerinde kısıtlamaya gidildi. Kredi daralmasından ipotekli satışların toplam satış içerisindeki payı yüzde 6'lara kadar düşerken sektör tarihindeki en dip seviyeyi gördü. Konut kredisi oranları yılın ilk yarısında yıllık yüzde 20 seviyelerinde iken aralık ayında yüzde 45'e kadar yükseldi. Bankaların kredi konusunda isteksiz davranmaları tüketici tarafında sadece nakit alım imkanı olanların yatırım amacıyla konuta erişimini sağladı. Yılın ilk 3 çeyreği ağırlıklı yatırım amacıyla alınan satılan bir ürün haline gelen konut, yılın son çeyreğinde artan mevduat faizleri ile birlikte yatırımcının da ilgi alanından uzaklaştı. Fiyatların yükseldiği, kredi imkanlarının daraldığı bir ortamda konuta erişim zorlaştı ve toplumun ev sahipliği oranında düşme yaşandı. Türkiye'de konut sahipliği oranı son 20 yılda yüzde 65 seviyelerine yükselirken bugün yüzde 56 seviyelerine kadar geriledi.

Geriyeye dönüp baktığımızda sektörde son 20 yılda uygulanan doğru ve etkin konut politikaları sonucunda dar gelirlinin konuta erişimi sağlandı. Konut sektörü yakın tarihe kadar elde ettiği başarılar

ile ekonominin lokomotifi hâline geldi. 2003 yılından itibaren, vatandaşların konut ihtiyaçlarını karşılamak, daha modern bir Türkiye inşa etmek ve depreme karşı tedbir almak adına 'Acil Eylem Planı'nı devreye alındı. Toplu Konut İdaresi yeniden yapılandırıldı. TOKİ'nin 2003 sonrası dönemde esas amacının konut açığının giderilmesi adına konut üretimi olduğu ve kentsel dönüşüm konusunda da önemli adımlar atıldığı bir süreç başladı. TOKİ alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak başta konut ihtiyacı yüksek bölgeler olmak üzere Türkiye'nin birçok şehrinde 2003 yılından bugüne 1 milyon 170 bin konut üretimi gerçekleştirdi. Emlak Konut, 2002 yılında yeniden ayağa kaldırılarak 'Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştü. Devlet özel sektöre daha fazla destek vermeye başladı. Bu süreçte orta ve orta üst gelir grubu içinde özel sektör marifetiyle konut üretimi yapılarak sunulan uzun vadeli finansman çözümler ile konut ihtiyacı karşılandı. Yine bu dönemde 14 milyona yakın yeni konut üretimi için yapı ruhsatı alındı.

Pandemiye kadar olan dönemde çözüm odaklı ve akılcı politikalar ile kamu ve özel sektör girişimleri neticesinde konut üretimi sağlanarak, toplumun barınma ihtiyacı karşılandı. Günümüzde ise yine aynı şekilde kamu öncülüğünde merkezi ve yerel yönetim iş birlikleri, özel sektör teşvikleri ve konut finansman alternatifleri ile konut ihtiyacı bir sorun olmaktan çıkartılabilecektir. Konut sektöründe yaşanan bu sorunların önümüzdeki dönemde çözülebilmesi için kamu ve özel sektör iş birliği ile kısa ve orta vadeli kararlı stratejik adımlar atılması gerekmektedir.