

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

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

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİNE AİT YÖNETİM KURULU

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 Unvanı : Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim

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

Mersis No. : 69047680800020

Merkez Adresi : Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No : 3 İç Kapı No : 21
Kadıköy / İstanbul

İletişim Bilgileri : Tel. 0 216 336 23 23

Vergi Dairesi / Vergi No : Kadıköy 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, 2024 yılı için HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmektedir. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

Şirket merkez adresimizin " Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No : 3 İç Kapı No : 21 Kadıköy / İstanbul " adresine taşınmasına ilişkin olarak alınan yönetim kurulu kararı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12.02.2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

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 değerde 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 değerde 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.

01.01.2024 tarihli ve son durum itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Ortaklık Yapısı ;

	1.01.2024			31.12.2024		
Ortaklar	Grubu	Nominal Tutarı (₺)	Oranı (%)	Grubu	Nominal Tutarı (₺)	Oranı (%)
Arwa Saleh M.Mangoush	A	2.028.600,00	12,07%	A	2.028.600,00	12,07%
	B	6.297.400,00		B	6.297.400,00	
Gülşah Yiğidoğlu	A	2.300.000,00	10,50%	A	3.400.000,00	12,09%
	B	4.945.362,00		B	4.945.362,00	
Alaeddin Şengüler	A	2.571.400,00	22,19%	A	1.471.400,00	8,73%
	B	12.742.386,40		B	4.549.386,40	
Ahmet Tekin	B	0,00	0%	B	2.050.000,00	2,97%
Hüda Tekin	B	0,00	0%	B	2.050.000,00	2,97%
Hana Ahmetoğlu	B	0,00	0%	B	2.043.000,00	2,96%
Aynur Tekin	B	0,00	0%	B	2.050.000,00	2,97%
Diğer halka açık kısım	B	38.114.851,60	55,24%	B	38.114.851,60	55,24%
Toplam	A	6.900.000,00	10%	A	6.900.000,00	10,00%
	B	62.100.000,00	90%	B	62.100.000,00	90,00%
Genel Toplam		69.000.000,00	100%		69.000.000,00	100,00%

Şirketimiz pay sahiplerinden ve Yönetim Kurulu Başkanı ,Sn. Alaeddin Şengüler;

02.10.2024 tarihinde Şirketimiz sermayesinin %13,47'sine denk gelen 8.193.000 TL nominal adet B grubu ve 1.100.000 TL nominal adet A grubu olmak üzere toplam 9.293.000 TL nominal değerli paylarının;

2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını AHMET TEKİN'e 20.500.000,00.-TL karşılığında ,

2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını HÜDA TEKİN'e 20.500.000,00.-TL karşılığında ,

2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını AYNUR TEKİN'e 20.500.000,00.-TL karşılığında ,

2.043.000 TL nominal adet B grubu paylarını HANA AHMETOĞLU'na 20.430.000,00TL karşılığında ,

1.100.000 TL nominal adet A grubu paylarını GÜLŞAH YİĞİDOĞLU'na 11.550.000,00 TL karşılığında satışını Borsa dışında gerçekleştirdiklerini Şirketimize tebliğ etmişlerdir. Pay devir işlemi sonrası güncel ortaklık yapısı tabloda verilmiştir.

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	7 Kasım 2022	12 Eylül 2026
Ensar Polat	Yönetim Kurulu Üyesi	12 Eylül 2023	12 Eylül 2026
Mustafa Khalil Mustafa Aljallad	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26 Ekim 2020	12 Eylül 2026
Mehmet Öcalan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Mustafa Saka	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Mayıs 2019	12 Eylül 2026
Gülşah Yiğidoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	23 Şubat 2023	12 Eylül 2026

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."

01.01.2024-31.12.2024 tarihleri arasında 19 (OnDokuz) 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 Edebiyatı 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 şirketle Kuzey Irak, Bahreyn ve Libya'da muhtelif inşaat projelerinin yönetimi ile yapı malzemelerinin ihracatı yapılmıştır. 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 şirketine 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 Mehmet Öcalan 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,
- 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 oluşturulamadığından 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 **6 (Altı)** adet karar almıştır.

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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. Komite ilgili dönem içerisinde **4 (Dört)** adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesindeki görevinden istifaen ayrılan Sn. Tolga Çelebi'nin istifası 28.10.2024 tarihinde yapılan toplantıda Yönetim Kurulu tarafından kabul edilmiş ve onaylanmıştır.

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	17 Nisan 2026

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 ulaşılabilir.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu(URF); <https://www.kap.org.tr/Bildirim/1285153>

Komite ilgili dönem içerisinde **2 (iki)** adet karar almıştır.

İ) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

31.12.2024 itibarıyla çalışan personel sayısı **7** 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 tarihinde tekrar başlatılmış ve her yıl yenilenerek halen devam ettirilmektedir.. 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

01.01.2024 – 31.12.2024 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı **2.905.104 TL**’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2024 - 31.12.2024 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri **16.698.209 TL**’dir.

1.2.2 Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetler

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

1.2.3 Şirketin Araştırma Geliştirme Çalışmaları

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 2023 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 2023 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

Dönem içerisinde yeni bir yatırım yapılmamıştır.

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

01.01.2024 - 31.12.2024 döneminde toplamda 19 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

Yoktur.

1.2.9 Şirket Aleyhine Açılan Davalar Hakkında Bilgiler

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

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

Şirket'in yerine getirilmeyen herhangi bir hedefi bulunmamaktadır.

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 2023 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 11.06.2024 Salı günü saat 13:00'de şirket merkez adresi olan Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No : 3 İç Kapı No : 21 Kadıköy / İstanbul adresinde yapılmış, toplantıda **30.885.148,40** adet payın temsil edildiği ve temsil oranının **% 44,76** olarak gerçekleştiği tespit

edilmiştir. Olağan Genel Kurul Çağrı ve Genel Kurul sonrası açıklamalarımız www.kap.org.tr'de yayınlanmıştır.

3.FİNANSAL DURUM

Şirket 01.01.2024 - 31.12.2024 döneminde **6.378.467 TL** net dönem zararı etmiştir.

3.1 Şirketin Temettü Politikası

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

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirkette 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 2024 (TL)	31.Ara 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	31.581.083	26.920.096
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	218.584.621	298.957.564
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		53.296.154	14.345.452
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	303.461.858	340.223.112
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.143.601	2.265.655
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	68.181	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	42.221	56.441
I	Özkaynaklar	Md.31	289.215.343	295.594.038
	Diğer Kaynaklar		11.992.512	42.306.978
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	303.461.858	340.223.112

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.Ara 2024 (TL)	31.Ara 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	31.621.134	26.919.897
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/(I)	28.363	5.668.641

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31.Ara 2024	31.Ara 2023
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	≤10%	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	≥51%	72,03 %	87,87 %
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	10,41 %	7,91 %
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,74 %	0,68 %
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	10,42 %	7,91 %
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	≤10%	0,01 %	1,67 %

3.3 Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

a) Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2024 – 31.12.2024 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 hususu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmak üzere Genel Kurul'a sunulmuş olup 11.06.2024 tarihinde yapılan 2023 Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

b) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

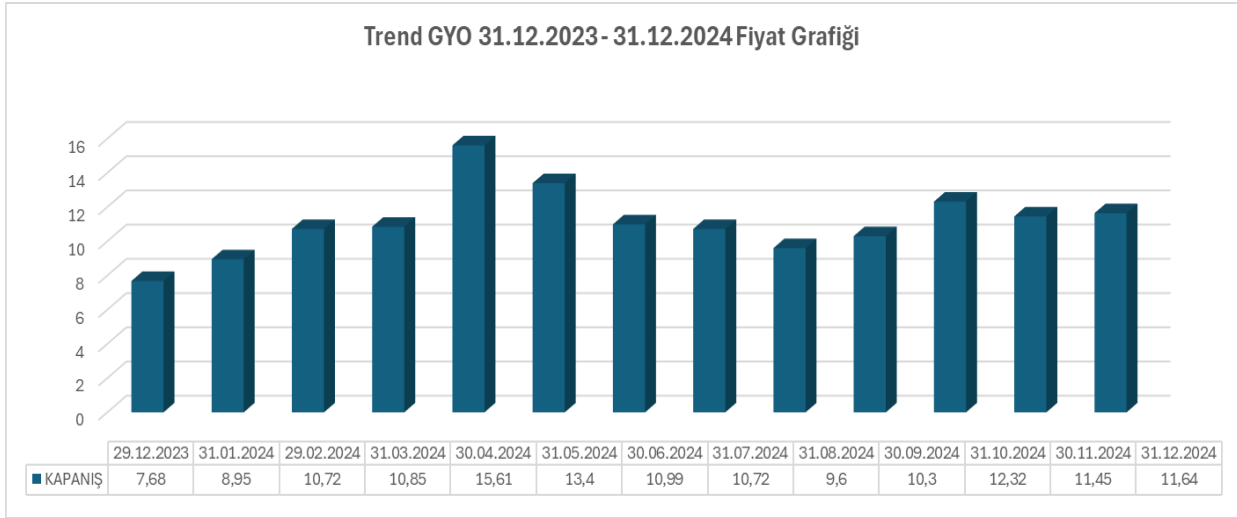
Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2024 yılı sonunda **Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş'den** değerleme hizmeti alınmasına ve 2024 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar içinse **Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin** değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değerleme 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 yatırımcı ilişkileri danışmanlık hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

4. Diğer Hususlar

Hisse Senedi Fiyat Grafiği



5. Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Genel Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %2,1 ile piyasa beklentilerinin altında büyümüştür. TCMB'nin sıkı para politikasını sürdürmesi ve enflasyonun yüksek seyretmesinin yarattığı baskının etkisiyle büyümede görülen yavaşlamanın yılın son çeyreğinde de devam edeceği öngörülmektedir. Yurt içi talebin kısılmasının uzun vadeli etkilerinin kendini hissettirmeye başlaması ve büyümenin önemli öncül göstergelerinden biri olan sanayi üretimindeki düşüşün devam etmesi, yılın son çeyreğinde büyümede aşağı yönlü risklere işaret etmektedir. Bu bağlamda ekonomi çevrelerince Orta Vadeli Program'da %3,5 olan 2024 yılı büyüme hedefinin altında bir

büyüme gerçekleşme ihtimali yüksek olarak değerlendirilirken, 2025 yılında enflasyonda yaşanacak düşüş ve TCMB'nin para politikasında gevşemeye gitmesi ile birlikte büyümede toparlanma yaşanması beklenmektedir.

TCMB tarafından Kasım ayında yayımlanan yılın son Enflasyon Raporu'nda 2024 yılsonu tahmini %38'den %44'e, 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yıl sonu tahmini ise %9'dan %12'ye yükseltilmiştir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), 4 Aralık'ta yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda Mayıs'ta %3,4 olarak öngördüğü 2024 yılı büyüme tahminini %3,5 ile yukarı yönlü revize ederken, %3,2 olan 2025 yılı tahminini %2,6'ya düşürmüştür.

Türkiye ekonomisi için "Sıkılaştıran finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyon hane halkı tüketimini sınırlandıracaktır. Deprem sonrası yeniden yapılanmanın etkileri geçtikçe yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır." değerlendirmesinin yapıldığı raporda, dış ortamdaki iyileşme ve uluslararası turizmdeki canlanmanın devam etmesi sayesinde ihracatta artış beklendiği vurgulanmıştır. Ayrıca raporda, Türkiye'de enflasyonun 2025'te yıllık ortalama %30,7 olacağı, 2026'da ise bu oranın %17,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür.

İnşaat ve Konut Sektörü

Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ocak 2025'te yayımlanan 2024 yılı İnşaat Sektörü Analizi Raporu, yerel seçimlerin ardından inşaat sektörünün geleceği ve hükümetin destek politikaları üzerine kapsamlı bir değerlendirme sunuyor.

2024 yılı inşaat sektörü açısından oldukça zorlu geçmiş, ancak yaşanan tüm zorluklara rağmen sektör son iki yıldır aralıksız büyümeye ve yurt dışında başarılar kazanmaya devam etmiştir. Küresel jeopolitik gerilimler ile dünya siyasetindeki "öngörülemeslik" hali, ekonomi ile birlikte 2025 yılında da inşaat sektörünün seyrini etkilemeye devam edecektir.

Yılın geneline bakıldığında, ivme kaybına rağmen atmaya devam eden inşaat, işçilik, hammadde ve enerji maliyetleri, projelerin maliyet yönetimini güçleştirirken Mayıs ayında "Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi" kapsamında, deprem bölgesinin yeniden imarı ve zorunlu haller dışında yeni yatırım yapılmayacağı, devam eden kamu projelerinde %75'i tamamlanan projelere öncelik verileceğinin açıklanmasının ardından, Türk müteahhitler sektörün rotasını yurt dışı pazarlara çevirmiştir.

İnşaat sektörü, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş,

ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılında da yavaşlamasına rağmen inşaat sektörünün pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir.

2024 yılında gayrimenkul sektörü de büyüme eğilimini sürdürmekle birlikte, konut satışlarında düşüş ve finansman zorlukları gibi sorunlar sektörün büyümesini sınırlandırmış; TÜİK verilerine göre gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,5 artmıştır.

Konut Segmenti: Satışlardaki artış sürüyor

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur.

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında yıllık %17,2 oranında artarak 2 bin 418 olmuş, Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 olmuş, 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin olmuştur. 2024 yılında ülke uyruklarına

25

göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.

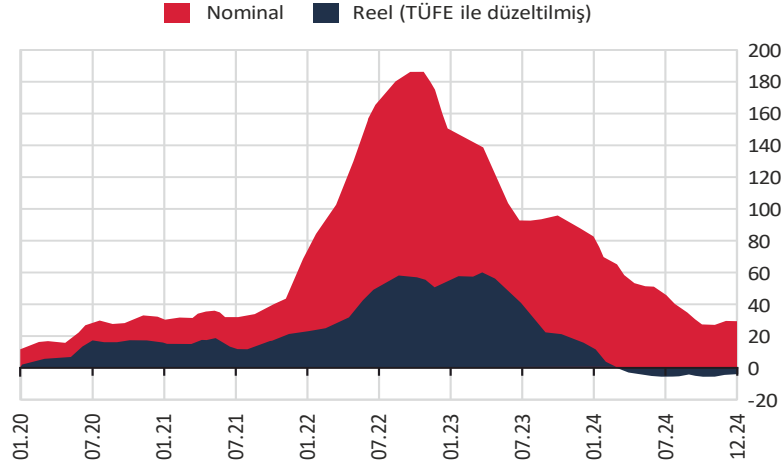
Konut Satışları (Adet)

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212.637	138.577	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212.637	138.577	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılar satış	2.418	2.064	17,2	23.781	30.005	-20,7

Konut Fiyat Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak:
TCMB

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.