

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

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

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2025 – 30.06.2025 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. : 0069047680800020

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 %70,18'ini temsil eden 48.417.848,60 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, 2025 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 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.

- 07.04.2025 tarihinde Alaeddin Şengüler 2.069.999 TL nominal tutarlı B grubu paylarını borsada satmıştır.
- 08.04.2025, 09.04.2025 ve 10.04.2025 tarihlerinde Arwa Saleh M Mangoush toplam 2.069.999 TL nominal tutarlı B grubu paylarını borsada satmıştır.
- 17.04.2025 tarihinde Gülşah Yiğidoğlu 2.069.999 TL nominal tutarlı B grubu paylarını borsada satmıştır.
- 08.05.2025 tarihinde Alaeddin Şengüler 272.000 TL nominal adet A grubu paylarını Emin Deniz'e satmıştır.
- 08.05.2025 tarihinde Gülşah Yiğidoğlu 272.000 TL nominal adet A grubu paylarını Murat Abak'a satmıştır.
- 08.05.2025 tarihinde Gülşah Yiğidoğlu 528.000 TL nominal adet A grubu paylarını Nurgül Turan'a satmıştır.
- Dönem içerisinde Ahmet Tekin 2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını halka açık statüye almıştır.
- Dönem içerisinde Hana Hametoğlu 2.043.000 TL nominal adet B grubu paylarını halka açık statüye almıştır.

30.06.2025 tarihi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

	1.01.2025			30.06.2025		
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	9,07%
	B	6.297.400,00		B	4.227.401,00	
Gülşah Yiğidoğlu	A	3.400.000,00	12,09%	A	2.600.000,00	7,94%
	B	4.945.362,00		B	2.875.363,00	
Alaeddin Şengüler	A	1.471.400,00	8,73%	A	1.199.400,00	5,33%
	B	4.549.386,40		B	2.479.387,40	
Nurgül Turan	A	-	-	A	528.000,00	0,77%
Murat Abak	A	-	-	A	272.000,00	0,39%
Emin Deniz	A	-	-	A	272.000,00	0,39%
Hüda Tekin	B	2.050.000,00	2,97%	B	2.050.000,00	2,97%
Aynur Tekin	B	2.050.000,00	2,97%	B	2.050.000,00	2,97%
Ahmet Tekin	B	2.050.000,00	2,97%	B	-	-
Hana Ahmetoğlu	B	2.043.000,00	2,96%	B	-	-
Diğer halka açık kısım	B	38.114.851,60	55,24%	B	48.417.848,60	70,18%
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%

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
Murat Abak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12 Mayıs 2025	12 Eylül 2026
Mehmet Öcalan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Osman Turan	Yönetim Kurulu Üyesi	12 Mayıs 2025	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."

10.05.2025 tarihinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinden istifa ederek ayrılan Sn.Mustafa Saka ve Sn. Mustafa Khalil Mustafa Aljallad'ın yerlerine 12.05.2025 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Sn. Osman Turan ve Sn. Murat Abak Yönetim Kurulu üyeleri olarak seçilmişlerdir.

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
Murat Abak	Mayıs İlaç Medikal Kurucu Ortak
Mehmet Öcalan	İlim Yayma Cemiyeti Yönetim Kurulu Üyeliği Türk Dili ve Edebiyatı Derneği Üyeliği
Osman Turan	Endüstri Yüksek Mühendisi Bilişim, Finans Danışmanı
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 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 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.

Murat Abak – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1973 Şanlıurfa doğumlu olan Sn. Abak 2000 yılında Harran Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi’nden mezun olmuştur. Uzun yıllar sanayi, ticaret ve inşaat sektörlerinde kurucu ortak ve yönetici olarak çalışmakta olan Sn. Abak, 2020 yılından beri ortağı olduğu MAYIS İLAÇ MEDİKAL firmasındaki görevine devam etmektedir.

Evli ve iki çocuk babasıdır.

Osman Turan – Yönetim Kurulu Üyesi

Endüstri Mühendisliği Lisans ve Yüksek Lisans eğitimlerini tamamladı.

Kalite, sertifikasyon, bilgi-işlem, finans, finansal teknolojiler, mekatronik gibi alanlarda mühendislik, eğitim, danışmanlık hizmetleri verdi.

Bilgi-İşlem, İnşaat ve Finans şirketlerinde ortaklık ve yöneticilik yapmaktadır.

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’dan 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.

Furkan Eren Zirek– Genel Müdür

Sakarya Üniversitesi Mühendislik fakültesi İnşaat Bölümü Mezunu olan Sn. Zirek, çeşitli inşaat ve taahhüt firmalarında statik ve saha uygulamaları alanlarında inşaat mühendisi olarak çalışmış olup 30.06.2025 tarihinde şirketimize Genel Müdür olarak atanmıştır.

g) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz Murat Abak 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,
- Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- 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
Murat Abak	Başkan Yardımcısı	12 Mayıs 2025	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 **3 (Üç)** 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
Ensar Polat	Üye	12 Mayıs 2025	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 **2 (iki)** adet karar almıştır.

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Murat Abak	Başkan	12 Mayıs 2025	12 Eylül 2026
Ensar Polat	Üye	12 Mayıs 2025	12 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 **1** kez toplanıp yönetim kuruluna raporunu sunmuştur.

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

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.
- Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu’na destek vermek ve yardımcı olmak.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürü” nün yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmesi, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu’na önerilerde bulunur.
- Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler; sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (Bundan böyle Trend GYO olarak anılacaktır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, şirketlerin uyum konusunda faaliyet raporlarında yer vermesini istediği asgari unsurlara ilişkin 31.12.2024 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/1398763>

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

ı) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

30.06.2025 itibarıyla çalışan personel sayısı 5 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

01.01.2025 – 30.06.2025 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı **2.021.205 TL**'dir. Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2025 - 30.06.2025 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri **9.027.676 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 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 yılı Kasım 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

01.01.2025 - 30.06.2025 döneminde toplamda **14(On dört)** 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

Dönem 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 TOPLANTILARI

2.1 Olağan Genel Kurul Toplantısı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2024 Faaliyet Yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 14.05.2025 Çarşamba 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 **20.814.188,10** adet payın temsil edildiği ve temsil oranının **% 30,17** olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Olağan Genel Kurul Çağrı ve Genel Kurul sonrası açıklamalarımız www.kap.org.tr'de yayınlanmıştır.

3.FİNANSAL DURUM

Şirket 01.01.2025 - 30.06.2025 döneminde 285.958 TL net dönem karı elde etmiştir.

3.1 Şirketin Temettü Politikası

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.Haz 2025 (TL)	31.Ara 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	97.211.448	36.846.891
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	245.768.629	255.031.269
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		19.673.075	62.182.718
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	362.653.152	354.060.877
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.837.792	2.501.024
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	80.399	79.549
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	42.221	49.261
I	Özkaynaklar	Md.31	337.724.866	337.438.908
	Diğer Kaynaklar		22.967.874	13.992.135
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	362.653.152	354.060.877

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.Haz 2025 (TL)	31.Ara 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari- Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	26.195.192	36.834.068
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	İşletmeciler 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)	157.019	33.092

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Haz 2025	31.Ara 2024
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%	67,77%	72,03%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	26,81%	10,41%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	0,00%	0,00%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,54%	0,74%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	7,22%	10,40%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	≤10%	0,04%	0,01%

3.3 Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

a) Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 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 14.05.2025 tarihinde yapılan 2024 Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

b) Gayrimenkul Değerleme Şirketi

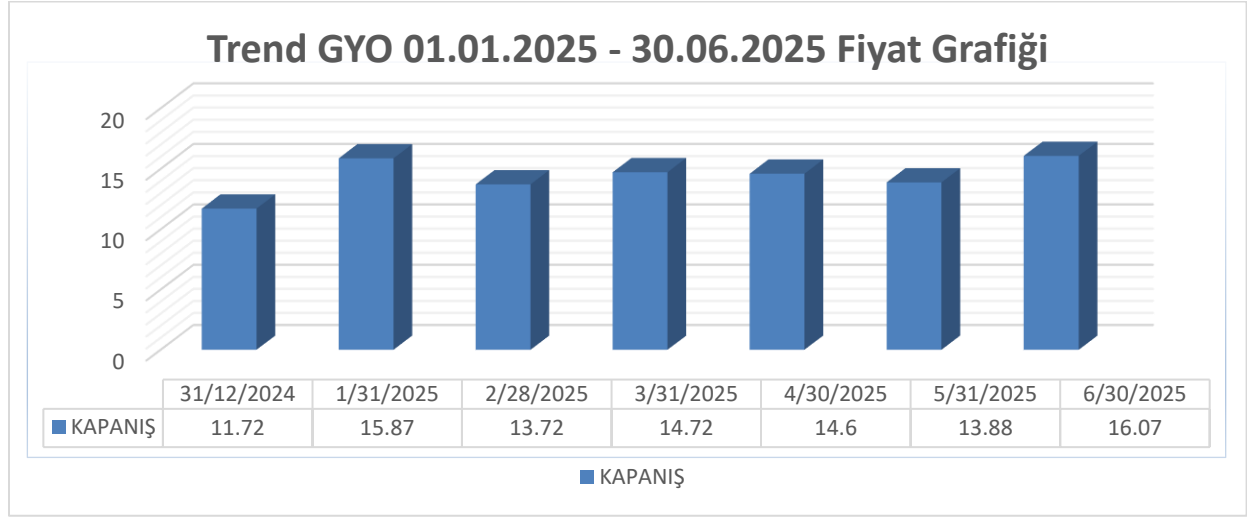
Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2025 yıl sonunda **Admer Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş'den** değerleme hizmeti alınmasına ve 2025 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

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun nisan sayısını yayımladı.

Raporda, önceki yıllarda yaşanan eşi benzeri görüşmemiş bir dizi şokun ardından küresel ekonomik büyümenin geçen yıl boyunca istikrarlı ancak beklentilerin altında seyrettiği ve bu yıl da bu durumun sürmesi öngörülmüşken dünya genelinde hükümetlerin politika önceliklerinin yeniden düzenlenmesiyle manzaranın değiştiği aktarıldı.

ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konulan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki tarife oranlarının son yüzyılda görülmemiş seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

Raporda, "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir." değerlendirmesinde bulunuldu.

Küresel ekonominin daha düşük hızda büyümesi öngörülüyor

IMF'nin raporunda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 2,8 ve gelecek yıl yüzde 3 büyümesinin beklendiği

kaydedildi.

Fon'un ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl yüzde 3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Raporda, söz konusu büyüme oranlarının tarihsel ortalama olan yüzde 3,7'nin oldukça altında olduğu kaydedildi.

Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl yüzde 1,4 ve gelecek yıl yüzde 1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyüme hızının bu yıl yüzde 3,7 ve gelecek yıl yüzde 3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

Mevcut tarife oranlarının düşürülmesi büyümeyi destekleyebilir

Raporda, küresel manşet enflasyonun ise ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te yüzde 4,3 2026'da ise yüzde 3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hakim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Raporda, mevcut tarife oranlarının düşürülmesi ve ticaret politikalarında netlik ve istikrar sağlayacak yeni anlaşmalar yapılmasının ise küresel büyümeyi destekleyebileceği kaydedildi.

Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme tahmini yukarı yönlü revize edildi

Ülkelerin ekonomik büyüme tahminlerinin de paylaşıldığı raporda, Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme tahmini hafif yukarı yönlü revize edilirken, gelecek yıla ilişkin büyüme tahmini değiştirilmedi.

Raporda, Türkiye ekonomisi için büyümenin 2025'te yüzde 2,7 ile dip yapmasının ve para politikasındaki son yön değişiklikleri sayesinde 2026'da yüzde 3,2'ye hızlanmasının beklendiği kaydedildi.

IMF, ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 2,6 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesini öngörmüştü.

Raporda, Türkiye için enflasyon tahmini bu yıl için yüzde 35,9 ve gelecek yıl için yüzde 22,8 olarak belirlendiği, ülkede işsizlik oranının ise bu yıl yüzde 9,4 ve gelecek yıl yüzde 9,2 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği bildirildi.

İnşaat ve Konut Sektörü

Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), 2025 yılının ilk yarısına yönelik İnşaat Sektörü Analizi Raporu'nu yayımladı. 2025 yılının ilk yarısında Türk inşaat sektörü, büyüme ivmesini koruma hedefi ile küresel belirsizlikler, jeopolitik gerginlikler, finansman darboğazları ve yurt içinde yaşanan politik gelişmelerin

etkisiyle dalgalanan ekonomi arasında dengede kalmaya çalışan bir tablo ortaya koymuştur. Deprem bölgesinin yeniden imarı ve büyükşehirlerde süren kentsel dönüşüm çalışmaları, sektörün üretim hacmini ve istihdam kapasitesini desteklerken; maliyet baskısı, yüksek faiz oranları ve finansmana erişimde yaşanan zorluklar sektörü temkinli bir çizgide tutmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Mayıs ayında yıllık %41,5 artmıştır.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Mayıs ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %29,2, inşaat ciro endeksi %58,0, ticaret ciro endeksi %45,4 ve hizmet ciro endeksi %45,2 oranında yükselmiştir.

Mayıs ayında aylık bazda %5,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksinin %5,8, inşaat ciro endeksinin %15,1 ticaret ciro endeksinin %4,9 ve hizmet ciro endeksinin %4,0 oranında arttığı görülmektedir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Mayıs ayında inşaat üretimi aylık bazda %4,8, yıllık bazda %20,3 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, Mayıs ayında bina inşaatı sektörü endeksinin aylık bazda %5,6, yıllık bazda %23,3 arttığı gözlenmektedir.

Bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %2,7, yıllık bazda %10,1 artmış, özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi ise aylık bazda %3,4, yıllık bazda %17,4 yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış yavaşlamaya devam etmiştir. Endeks, Mayıs ayında aylık bazda %0,88 yıllık bazda ise %22,40 oranında artmıştır. Böylece Kasım 2020'den bu yana en düşük yıllık artış görülmüştür. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi Mayıs'ta aylık bazda %1,09 ve yıllık bazda %17,81 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,52, yıllık bazda ise %31,9 yükselmiştir.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE GÜVEN KAYBI: TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2025 yılının ikinci çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Nisan ayında 85,1, Mayıs ayında 88,4, Haziran ayında ise 86,9 değerini almıştır.

KONUT SATIŞLARINDA ARTIŞ SÜRÜYOR: Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 olmuştur. 2025 yılı Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 artan konut satışları 691 bin 893 olarak gerçekleşmiştir.

Haziran ayında son 12 ayın en düşük konut satış rakamı kaydedilirken, son üç yılın en yüksek ilk yarı satış rakamına ulaşılması dikkat çekmiştir. Haziran ayında konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olmuştur.

Konut Satışları (Adet)	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107.723	79.313	35,8	691.893	545.074	26,9
İpotekli satış	14.484	6.813	112,6	103.090	51.4152	100,5
Diğer satış	93.239	72.500	28,6	588.803	493.659	19,3
Satış durumuna göre toplam satış	107.723	79.313	35,8	691.893	545.074	26,9
İlk el satış	33.569	25.425	32,0	207.624	173.324	19,8
İkinci el satış	74.154	53.888	37,6	484.269	371.750	30,3
Yabancılar satış	1.565	1.440	8,7	9.354	10.461	-10,6

Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışları Haziran ayında yıllık bazda %112,6 oranında artarak 14 bin 484 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %100,5 oranında artarak 103 bin 90 olmuştur. Haziran ayındaki ipotekli satışların 3 bin 384'ü; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 24 bin 446'sı ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Haziran ayında yıllık bazda %28,6 artarak 93 bin 239'a yükselmiş, toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise yıllık bazda %19,3 oranında artarak 588 bin 803 olmuştur.

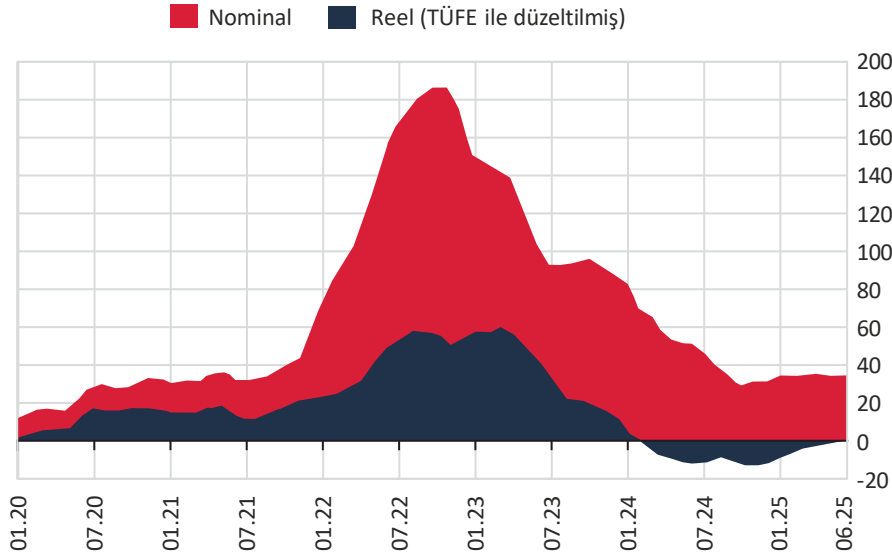
İlk el konut satış sayısı Haziran ayında yıllık bazda %32,0 artarak 33 bin 569 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde yıllık bazda %19,8 artışla 207 bin 624 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında yıllık bazda %37,6 artış göstererek 74 bin 154 olmuş, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde yıllık bazda %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında yıllık bazda %8,7 oranında azalarak bin 565 olmuş, toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Haziran döneminde yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yıla göre %10,6 oranında azalarak 9 bin 354 olmuştur.

Haziran ayında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 603 ile Antalya, 521 ile İstanbul ve 128 ile Mersin olurken, ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 326 ile Rusya Federasyonu, 111 ile Ukrayna ve 109 ile İran vatandaşlarına yapılmıştır.

Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB

TCMB tarafından Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artarak 186,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,8 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %1,7 oranında azalarak reel kaybını sürdürmüştür.

2025 yılı Haziran ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,2, Ankara'da %2,3 ve İzmir'de %3,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %32,7, Ankara'da %42,1 ve İzmir'de %31,8 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2025 yılı ilk çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüz ölçümü %24,7 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 27 milyon metrekare iken; bunun 14,8 milyon metrekaresi konut, 6,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 5,7 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,9 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,1 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2025 yılı ilk çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüz ölçümü %31,0 azalmıştır. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 25,2 milyon metrekare iken; bunun 14,1 milyon metrekaresi konut, 5,9 milyon metrekaresi konut dışı ve 5,1 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,1 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,9 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.