

**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 – 30.09.2025 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 %84,06'sını temsil eden 58.000.000 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.

30.09.2025 dönemi itibariyle;

- Alaeddin Şengüler 272.000 TL nominal adet A grubu paylarını Emin Deniz'e satmıştır.
- Gülşah Yiğidoğlu 272.000 TL nominal adet A grubu paylarını Murat Abak'a satmıştır.
- Gülşah Yiğidoğlu 528.000 TL nominal adet A grubu paylarını Nurgül Turan'a satmıştır.
- Alaeddin Şengüler'in 2.069.999 TL nominal adet B grubu paylarının borsada satışı gerçekleşmiştir.
- Gülşah Yiğidoğlu'nun 2.069.999 TL nominal adet B grubu paylarının borsada satışı gerçekleşmiştir.
- Arwa Saleh M Mangoush'un 2.070.000 TL nominal adet B grubu paylarının borsada satışı gerçekleşmiştir.
- Ahmet Tekin 2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını halka açık statüye almıştır.
- Hana Hametoğlu 2.043.000 TL nominal adet B grubu paylarını halka açık statüye almıştır.
- Gülşah Yiğidoğlu 2.600.000 TL'lik nominal adet A grubu paylarının 1.300.000 TL'sini Fırat Tanpınar'a 1.300.000 TL'sini Ayşegül Güntürkün'e satmıştır.
- Gülşah Yiğidoğlu'nun 2.875.363 TL nominal adet B grubu paylarının borsa dışında satışı gerçekleşmiştir.
- Fırat Tanpınar 1.300.000 TL nominal adet A grubu paylarını Selim Kaygusuz'a satmıştır.

- Ayşegül Güntürkün 700.000 TL nominal adet A grubu paylarını Selim Kaygusuz'a satmıştır.
- Arwa Saleh M Mangoush 2.028.600 TL nominal adet A grubu paylarını Harun Demir'e satmıştır.
- Harun Demir 2.000.000 TL nominal adet A grubu paylarını Mehmet Endes'e satmıştır.
- Arwa Saleh M Mangoush'un 4.227.400 TL nominal adet B grubu paylarının borsa dışında satışı gerçekleşmiştir.
- Alaeddin Şengüler 1.199.400 TL nominal adet A grubu paylarını Melike Su Dikayak'a satmıştır.
- Alaeddin Şengüler'in 2.479.387 TL nominal adet B grubu paylarının borsa dışında satışı gerçekleşmiştir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

	1.01.2025			30.09.2025		
Ortaklar	Grubu	Nominal Tutarı (₺)	Oranı (%)	Grubu	Nominal Tutarı (₺)	Oranı (%)
Arwa Saleh M.Mangoush	A	2.028.600,00	12.07%	A	-	0,00%
	B	6.297.400,00		B	-	
Gülşah Yiğidoğlu	A	3.400.000,00	12.09%	A	-	0,00%
	B	4.945.362,00		B	-	
Alaeddin Şengüler	A	1.471.400,00	8,73%	A	-	0,00%
	B	4.549.386,40		B	-	
Mehmet Endes	A	-	-	A	2.000.000,00	2,90%
Selim Kaygusuz	A	-	-	A	2.000.000,00	2,90%
Melike Su Dikaayak	A	-	-	A	1.199.400,00	1,74%
Ayşegül Güntürkün	A	-	-	A	600.000,00	0,87%
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%
Harun Demir	A	-	-	A	28.600,00	0,04%
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%			
Hana Ahmetoğlu	B	2.043.000,00	2,96%			
Diğer halka açık kısım	B	38.114.851,60	55,24%	B	58.000.000	84,06%
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
Mehmet Endes	Yönetim Kurulu Başkanı	5 Eylül 2025	12 Eylül 2026
Selim Kaygusuz	Yönetim Kurulu Üyesi	15 Eylül 2025	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
Mustafa Cebeci	Yönetim Kurulu Üyesi	15 Eylül 2025	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 üyesi 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.

05.09.2025 tarihinde Yönetim Kurulu üyesi görevinden istifa ederek ayrılan Sn. Gülşah Yiğidoğlu'nun yerine 05.09.2025 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Sn. Mehmet Endes Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

15.09.2025 tarihinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinden istifa ederek ayrılan Sn.Alaeddin Şengüler ve Sn. Ensar Polat'ın yerlerine 15.09.2025 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Sn. Selim Kaygusuz ve Sn. Mustafa Cebeci Yönetim Kurulu üyeleri olarak seçilmişlerdir.

e) Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Mehmet Endes	Endes İnşaat Ltd. Şti. Yönetim Kurulu Başkanı
Selim Kaygusuz	Elma Sağlık ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
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
Mustafa Cebeci	Cebeci Plastik Ltd. Şti. Yönetim Kurulu Başkanı

f) Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Genel Müdürün Özgeçmişleri

Mehmet Endes – Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında Ağrı'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini burada tamamladıktan sonra İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü kazanarak 2009 yılında mezun oldu. Mezuniyetinin ardından Türkiye'nin önde gelen firmalarında yönetici olarak görev yaptı. 2015 yılında kurduğu ENDES YAPI İNŞAAT MÜHENDİSLİK TAAHHÜT BİLİŞİM SAN. TİC. LTD. ŞTİ. şirketinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini devam ettirmektedir. Halen inşaat sektöründe çalışmalarına devam etmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır. İleri seviyede İngilizce bilmektedir.

Selim Kaygusuz – Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Adıyaman'da doğdu. İlk orta ve lise öğrenimini burada tamamladıktan sonra Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği bölümünü kazanarak 2018 yılında mezun oldu. Mezuniyetinin ardından Türkiye'nin önde gelen firmalarında yönetici olarak görev yaptı. Elma Sağlık ve Danışmanlık A.Ş de Yönetim Kurulu başkanı olarak enerji, finans ve inşaat sektöründe çalışmalarına devam etmektedir. Evli ve bir çocuk babasıdır. İleri seviyede 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.

Ticarette 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.

Mustafa Cebeci – Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.1957 doğumlu olan Sn. Cebeci İstanbul Fatih İmam Hatip lisesinden mezun olmuştur. Halihazırda kurucusu olduğu Cebeci Plastik Ltd. Şirketinde Yönetim Kurulu başkanı olarak görev yapmaktadır. İTO Meclis Üyeliği, ISO Meclis üyeliği ve Müsiad Yöneticiliği görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca Ak Parti il genel meclisi üyeliği ve Büyükçekmece Kuruculuğu görevlerini üstlenmiştir. Evli ve üç çocuk babasıdır.

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,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

h) Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

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

i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Öcalan	Başkan	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
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 **4 (Dört)** 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
Selim Kaygusuz	Üye	15 Eylül 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.

15 Eylül 2025 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında görevinden ayrılan Sn. Ensar Polat'ın yerine Sn. Selim Kaygusuz Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

Komite, risk yönetim sistemlerini gözden geçirmektedir. Komite ilgili dönem içerisinde **3 (Üç)** adet karar almıştır.

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Murat Abak	Başkan	12 Mayıs 2025	12 Eylül 2026
Selim Kaygusuz	Üye	15 Eylül 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>

15 Eylül 2025 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında görevinden ayrılan Sn. Ensar Polat'ın yerine Sn. Selim Kaygısuz Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

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

İ) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

30.09.2025 itibariyle 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 feshedilmiştir. 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 – 30.09.2025 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı **3.814.601** TL'dir. Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2025 - 30.09.2025 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri **14.644.895** 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 - 30.09.2025 döneminde toplamda **17(On Yedi)** 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 - 30.09.2025 döneminde **15.274.297** 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 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 düştükten 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.Eyl 2025 (TL)	31.Ara 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	99.793.015	39.612.022
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	264.365.273	274.169.789
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		13.395.901	66.849.146
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	377.554.189	380.630.958
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.724.602	2.688.710
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	117.974	85.519
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	42.221	52.958
I	Özkaynaklar	Md.31	347.487.316	362.761.613
	Diğer Kaynaklar		28.182.076	15.042.158
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	377.554.189	380.630.958

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.Eyl 2025 (TL)	31.Ara 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	27.353.716	39.598.237
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/(I)	157.019	35.575

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Eyl 2025	31.Ara 2024
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%	70,02%	72,03%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	26,43%	10,41%
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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,50%	0,74%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	7,24%	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

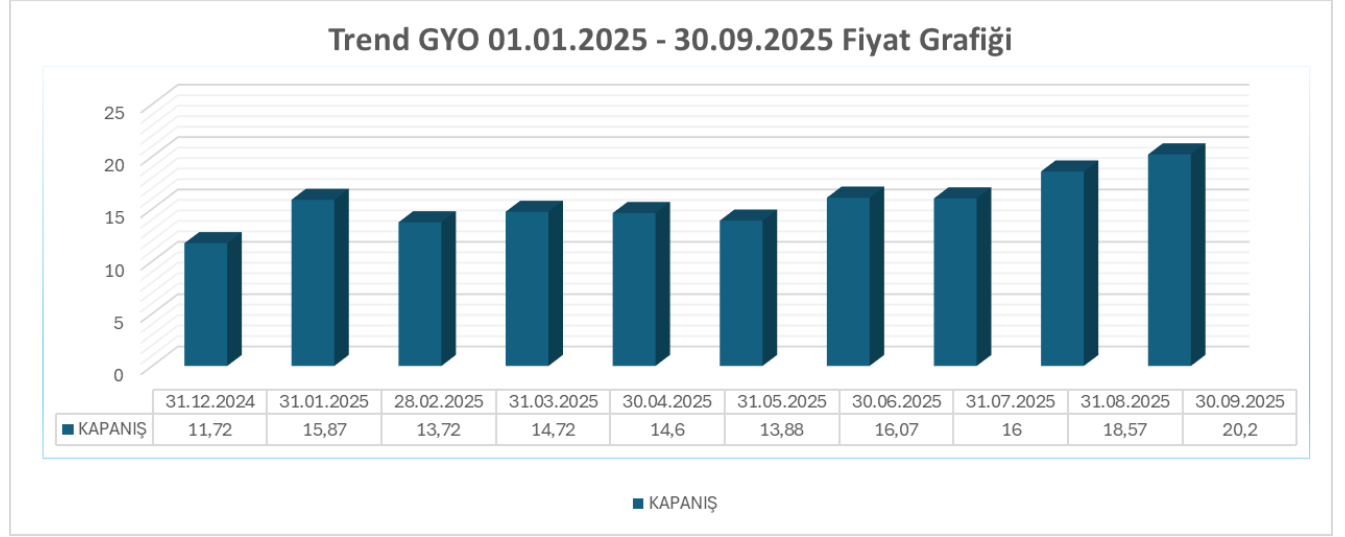
Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2025 yıl sonunda **Admer Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş'den** değerleme hizmeti alınmasına ve 2025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

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2025 sayısını "Küresel Ekonomi Değişim İçinde, Beklentiler Sönük Kalmaya Devam Ediyor" başlığıyla yayımladı.

Raporda, küresel ekonomik büyümenin 2024'teki yüzde 3,3 seviyesinden 2025'te yüzde 3,2'ye ve 2026'da yüzde 3,1'e yavaşlamasının öngörüldüğü belirtildi.

Bu yıla ilişkin küresel ekonomik büyüme beklentisinde temmuz ayındaki tahminlerine kıyasla yukarı yönlü revizyona giden IMF, 2026 yılına yönelik tahminini ise sabit tuttu.

Fon, temmuz ayındaki tahminlerinde dünya ekonomisinin bu yıl yüzde 3 büyümesini öngörmüştü.

Görünüme yönelik riskler artıyor

Raporda, ticaret politikası belirsizliğinin ticaret ortakları arasında net, şeffaf ve kalıcı anlaşmaların olmaması nedeniyle yüksek seviyede kalmaya devam ettiği ve odağın nihai tarife düzeyinden, bunların fiyatlar, yatırımlar ve tüketim üzerindeki etkisine kaymaya başladığı ifade edildi.

IMF bu yıla ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini yükseltti

Uluslararası Para Fonu (IMF), küresel ekonomik büyüme tahminini 2025 yılı için yüzde 3,2'ye çıkarırken, 2026 yılı için yüzde 3,1 olarak tuttu



IMF'nin büyüme tahmini (%)

	2025	2026
Küresel ekonomi	3,2	3,1
Türkiye	3,5	3,7
ABD	2	2,1
Avro Bölgesi	1,2	1,1
Almanya	0,2	0,9
Fransa	0,7	0,9
İtalya	0,5	0,8
İspanya	2,9	2
İngiltere	1,3	1,3
Japonya	1,1	0,6
Çin	4,8	4,2
Hindistan	6,6	6,2
Rusya	0,6	1

14.10.2025 Kaynak: IMF



Şu ana kadar daha korumacı ticaret önlemlerinin ekonomik faaliyet ve fiyatlar üzerindeki etkisinin sınırlı olduğu belirtilen raporda, yılın ilk yarısında büyümenin dayanıklılığını koruduğu aktarıldı.

Raporda, enflasyonun ise daha karışık sinyaller verdiği, küresel ölçekte manşet ve çekirdek enflasyonun hafifçe yükseldiği kaydedildi.

Korumacı önlemlerin olumsuz etkilerinin görülmeye başladığına dair artan işaretler olduğuna değinilen raporda, ticaret politikası belirsizliğinin 2025 ve 2026 boyunca yüksek seviyede kalmaya devam etmesinin beklendiği aktarıldı.

Raporda, küresel ekonomi daha parçalanmış bir manzaraya doğru kayarken görünüme yönelik risklerin arttığı kaydedildi.

Türkiye ekonomisinin büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi

Ülkelerin ekonomik büyüme tahminlerinin de paylaşıldığı raporda, Türkiye ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıla ilişkin büyüme tahminlerinde yukarı yönlü revizyona gidildiği aktarıldı.

Raporda, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,5, gelecek yıl 3,7 büyümesinin beklendiği bildirildi.

IMF, temmuz ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3, gelecek yıl 3,3 büyümesini öngörmüştü.

Türkiye için ortalama enflasyon tahminlerinin bu yıl için yüzde 34,9 ve gelecek yıl için yüzde 24,7 olduğu belirtilen raporda, işsizlik oranına ilişkin beklentilerin de bu yıl ve gelecek yıl için yüzde 8,3 olduğu kaydedildi.

İnşaat ve Konut Sektörü

Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) 2025 yılının üçüncü çeyreğine yönelik İnşaat Sektörü Analiz Raporu'nu yayımladı.

Rapora göre inşaat sektörü, yılın ikinci çeyreğinde %10,9 oranında büyüyerek genel ekonominin üzerinde bir performans sergiledi. 2025 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları nominal olarak %48,1'lik artışla 2,29 trilyon TL olarak gerçekleşirken, inşaat harcamaları reel olarak %20,2 arttı. Buna karşın özel sektörün zayıf talep karşısında temkinli duruşunu sürdürdüğüne dikkat çekilen raporda, "Yatırımların büyük ölçüde kamu kaynaklı olması, özel sektörün zayıf talep karşısında temkinli davranması ve konut talebinde kredi koşullarının sınırlayıcı etkisi, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik yaratmıştır" denildi.

Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve istihdam gücüyle lokomotif rolünü sürdüren inşaat sektörünün çatı kuruluşu Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), ekonomi çevreleri

tarafından takip edilen İnşaat Sektörü Analiz Raporu’nun Ekim 2025 sayısını yayımladı. “Küresel Ekonominin Denge Arayışı” başlıklı raporda, küresel ve ulusal ölçekte ekonomik gelişmeler ile inşaat sektörüne ilişkin güncel veriler kapsamlı biçimde değerlendirildi.

İnşaat sektörü büyümesini sürdürüyor

Sektör, 2025 yılı ikinci çeyrek döneminde üst üste 11 çeyrek dönem büyüme kaydetti. TÜİK verilerine göre, inşaat harcamaları nominal olarak %48,1 artarak 2,29 trilyon TL’ye ulaşırken, reel olarak %20,2 oranında yükseldi. Buna karşın yatırımların büyük ölçüde kamu kaynaklı olduğuna dikkat çekilen raporda, “Özel sektörün zayıf talep karşısında temkinli davranması ve konut talebinde kredi koşullarının sınırlayıcı etkisi, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik yaratmıştır. Aynı dönemde gayrimenkul sektörü zayıf da olsa büyüme eğilimini sürdürmüş, 2025 yılı ikinci çeyreğinde %2,6 büyüyen gayrimenkul faaliyetleri zayıf bir performans sergilemiştir” denildi.

Rapora göre, ciro endeksi verileri de inşaatın genel ekonomik aktivitedeki payının arttığını gösterdi. 2025 yılı Ağustos ayında sanayi, ticaret, hizmet ve inşaat sektörlerinden oluşan toplam ciro endeksi yıllık %36,7 artarken, inşaat ciro endeksi bu dönemde %53,2 yükseldi. İnşaat üretim endeksi Ağustos ayında aylık bazda %0,9 gerilese de yıllık bazda %25’lik artışla büyüme eğilimini korudu. Bina inşaatı endeksi yıllık %26,6, bina dışı yapıların inşaatı %17,4, özel inşaat faaliyetleri ise %25,1 artış gösterdi. Bu veriler, konut ve ticari yatırımlardaki talebin sürdüğüne, kamu projelerinin ise sektöre istikrarlı destek sağladığına işaret etti.

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

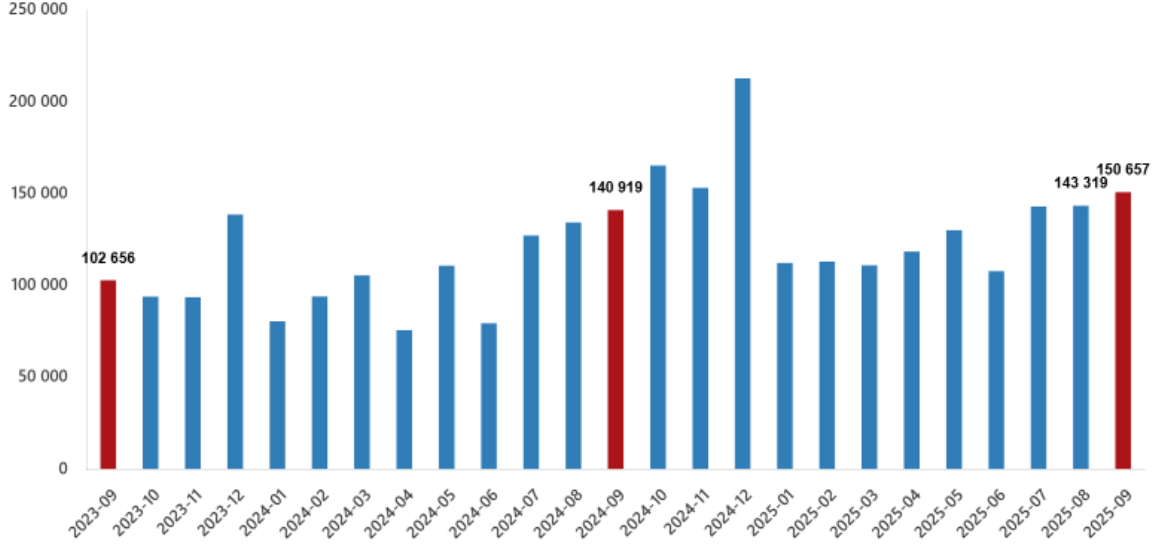
Türkiye genelinde Eylül ayında 150 bin 657 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 119 ile İstanbul, 13 bin 417 ile Ankara ve 8 bin 544 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 70 ile Ardahan, 117 ile Bayburt ve 142 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2025

(Adet)

(Adet)



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %19,2 arttı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 858	5,0	342 641	300 879	13,9
İkinci el satış	103 540	96 061	7,8	786 086	646 357	21,6

İpotekli konut satışları 21 bin 266 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Eylül ayında 4 bin 978; Ocak-Eylül döneminde ise 38 bin 571 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 129 bin 391 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 129 bin 391 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 966 bin 234 oldu.

İlk el konut satış sayısı 47 bin 117 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti.

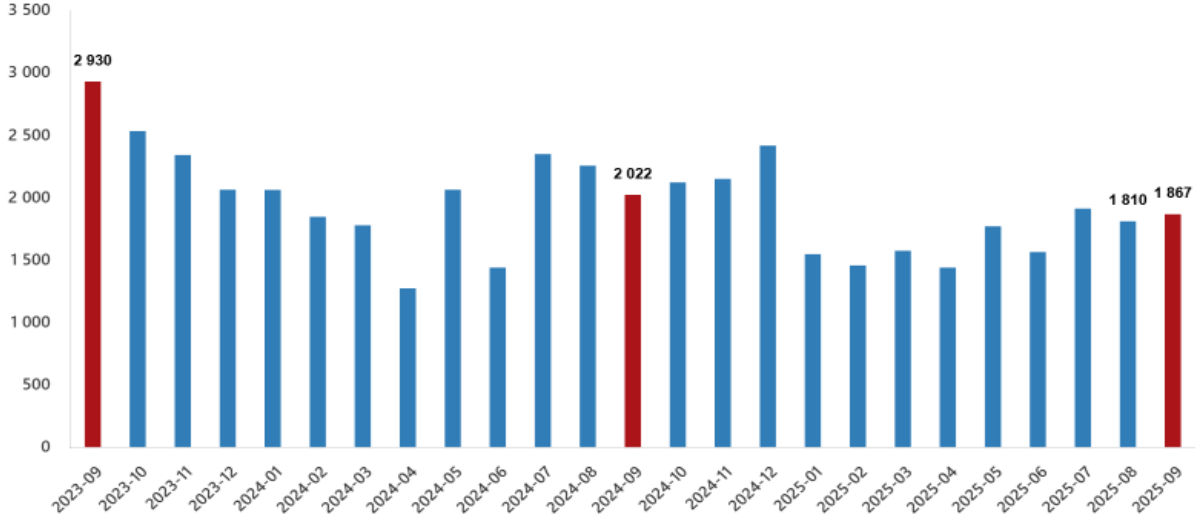
İkinci el konut satışlarında 103 bin 540 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 103 bin 540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786 bin 86 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında bin 867 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 744 ile İstanbul, 557 ile Antalya ve 124 ile Mersin oldu.

Yabancılarla yapılan konut satışı, Eylül 2025 (Adet)

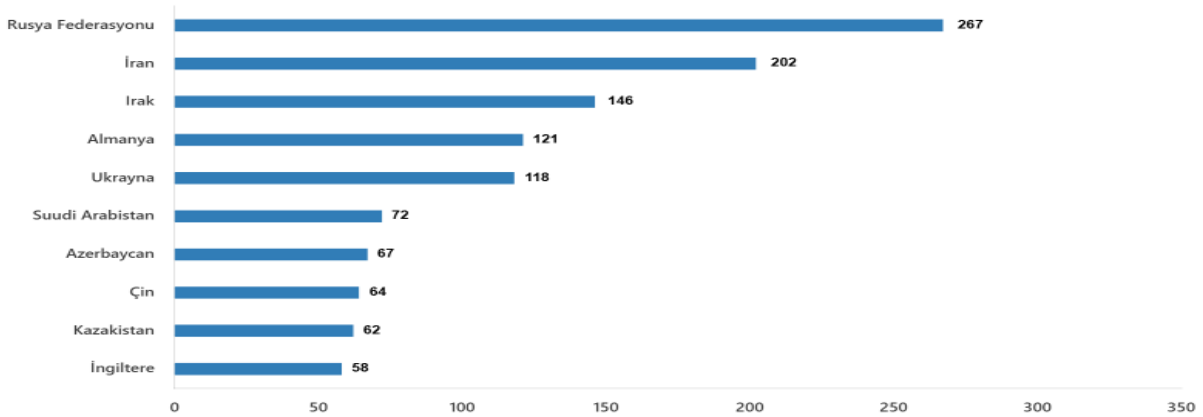


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 oranında azalarak 14 bin 944 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 267 ile Rusya Federasyonu, 202 ile İran ve 146 ile Irak vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Eylül 2025



Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,7 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,8 oranında azalmıştır.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	195,7	182,2	217,1	191,6
Yıllık Değişim	%32,2	%30,7	%41,1	%34,4
Aylık Değişim	%1,7	%1,5	%2,3	%2,9