TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİNE AİT YÖNETİM KURULU

FAALİYET RAPORU

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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 : Halil Rıfat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic Mer A Blok No : 1 İç Kapı No : 1976 Şişli / İstanbul

İletişim Bilgileri : Tel. 0 212 210 33 43 – 210 33 44

Vergi Dairesi / Vergi No: Şişli VD / 069 047 6808

İnternet Sitesi Adresi : www.trendgyo.com.tr

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden payların %25'inin halka arz edilerek Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("**SPK**") ve Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuruda bulunulmuştur. SPK'nın İzahnamenin onaylanmasına ilişkin kararı, 08.02.2018 tarih ve 2018/6 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanmıştır.

23 Şubat 2018 tarihi itibariyle, 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 itibariyle çıkarılmış sermayesinin %89,82'sini temsil eden 61.976.532 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, 2026 yılı için HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından yerine getirilmektedir. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

1.1 ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a) Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 300.000.000 adet paya bölünmüştür

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 69.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerde toplam 69.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 6.900.000 adet pay karşılığı 6.900.000 TL'den ve B grubu hamiline 62.100.000 adet pay karşılığı 62.100.000 TL'den oluşmaktadır.

30.09.2026 dönemi itibariyle;

Ayşegül Güntürkün 500.000 TL nominal adet A grubu paylarını Selim Kaygusuz'a satmıştır.

Melike Su Dikayak 500.000 TL nominal adet A grubu paylarını Mehmet Endes'e satmıştır.

Emin Deniz 272.000 TL nominal adet A grubu paylarını Harun Demir'e satmıştır.

30.09.2026 tarihi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

	1.01.2026			30.09.2026		
Ortaklar	**Grubu**	**Nominal Tutarı (₺)**	**Oranı (%)**	**Grubu**	**Nominal Tutarı (₺)**	**Oranı (%)**
Mehmet Endes	**A**	**2.000.000,00**	2,90%	**A**	**2.500.000,00**	3,62%
Selim Kayğusuz	**A**	**2.000.000,00**	2,90%	**A**	**2.500.000,00**	3,62%
Melike Su Dikaayak	**A**	**1.199.400,00**	1,74%	**A**	**699.400,00**	1,01%
Ayşegül Güntürkün	**A**	**600.000,00**	0,87%	**A**	**100.000,00**	0,14%
Nurgül Turan	**A**	**528.000,00**	0,77%	**A**	**528.000,00**	0,77%
Murat Abak	**A**	**272.000,00**	0,39%	**A**	**272.000,00**	0,39%
Emin Deniz	**A**	**272.000,00**	0,39%	**A**	**-**	-
Harun Demir	**A**	**28.600,00**	0,04%	**A**	**300.600,00**	0,44%
Diğer halka kapalı kısım	**B**	**2.234.300,00**	3,24%	**B**	**123.468,00**	0,18%
Halka açık kısım	**B**	**59.865.700,00**	86,76%	**B**	**61.976.532,00**	89,82%
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%

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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 Kayğusuz	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."*

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

e) Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Mehmet Endes	Endes İnşaat Ltd. Şti. Yönetim Kurulu Başkanı
Selim Kayğusuz	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 Esenler Eski Belediye Başkanı 1994 - 2009
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.

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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.

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

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

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

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

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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, İSO 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

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri 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,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

çalışmayacağımı,

e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

h) Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

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

i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Öcalan	Başkan	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
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

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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 yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komite yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar.

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

- Ortaklığın hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını ve denetçilerin performansını değerlendirir
- Ortaklığın muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, ortaklık çalışanlarının, ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetimden Sorumlu Komite ilgili dönem içerisinde **5 (Beş)** adet karar almıştır.

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Öcalan	Başkan	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Selim Kayğusuz	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 Kayğusuz Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

Komite, risk yönetim sistemlerini gözden geçirmektedir. Komite İlgili 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 Kayğusuz	Üye	15 Eylül 2025	12 Eylül 2026
Gürbüz Güven	Üye	17 Nisan 2023	31 Aralık 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

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.

Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermek ve yardımcı olmak,

Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmek, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirmek ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak.

Yapılanma nedeniyle oluşturulmamış olan "Ücret Komitesi" ve "Aday Gösterme Komitesi'nin faaliyetlerini yerine getirmek.

Ayrıca;

- Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,
- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemleri uygulamak ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak.

Yetki ve Kapsam: Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Komitenin görev ve sorumlulukları, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu uyarınca sahip olduğu sorumlulukları ortadan kaldırmaz. Komite, kendi yetki ve sorumlulukları dahilinde hareket eder ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Yapısı ve Organizasyonu: Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur. İcra Başkanı/Genel Müdür komitelerde görev alamaz.

Toplantı ve Raporlama: Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları yılda en az 2 kez gerçekleştirilir. Komite yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. İlgili dönem içerisinde **2** kez toplanıp

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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 31.12.2025 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

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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.

Sürdürüleblirlik faaliyetleri konusunda kurumumuz web sitesinde mevcut olan Sürdürüleblirlik Politikası belgesinde belirlenen hedeflere varmaya yönelik çalışmalara devam edilecektir.

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/tr/Bildirim/1563972

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ; https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1563970

Komite İlgili dönem içerisinde **1 (Bir)** adet karar almıştır.

ı) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

30.09.2026 itibariyle çalışan personel sayısı **6** kişidir. Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır. Şirket personeline yemek ve yol yardımı yapılmaktadır. Şirketin çalışanlarına sağladığı tamamlayıcı sağlık sigortası 2022 yılının ikinci yarısında, Sigorta şirketi tarafından tek taraflı 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

01.01.2026 – 30.09.2026 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

toplam tutarı **7.541.171** TL'dir. Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü üst yönetim olarak belirlenmiştir.

Şirketin 01.01.2026 - 30.09.2026 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri **22.440.825** TL'dir.

1.2.2 Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetler

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

1.2.3 Şirketin Araştırma Geliştirme Çalışmaları

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

Trend Bulvar Görükle: Çevre düzenleme işlemleri ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Eylül 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 ve Faaliyetler

Dönem içerisinde yeni bir yatırım yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29 Temmuz 2026 tarihli ve 2026/48 sayılı bülteninin 'Diğer Başvuru Sonuçları' başlığında yer alan bilgiye göre; Şirketimiz'in 18.02.2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 69.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere 207.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek 138.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından olumsuz karşılanmıştır.

Şirketimizin 01.01.2026 – 31.12.2026 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda **HSY Danışmanlık**

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

ve Bağımsız Denetim A.Ş'den Bağımsız Denetim hizmeti alınması hususu Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup yapılacak olan 2025 yılı Olağan Genel Kurul'un onayına sunulması kararlaştırılmıştır.

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

01.01.2026 - 30.09.2026 döneminde toplamda **11 (ONBİR)** 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 faaliyetleri dönem içinde genel olarak belirlenen hedefler çerçevesinde yürütülmüştür.Yönetim Kurulu şirketin mevcut finansal yapısının faaliyetlerin sürdürülmesi açısından yeterli düzeyde olduğu görüşündedir.

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

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde Şirketin 2025 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı henüz yapılmamıştır, ancak Şirket Yönetim Kurulu takvim yılı bitmeden 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısını ilan etmeyi planlamaktadır.

3.FİNANSAL DURUM

Şirket 01.01.2026 - 30.09.2026 döneminde 68.396.969 TL 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

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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.

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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 2026 (TL)	31.Ara 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	75.919.033	155.234.169
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	340.875.754	343.226.263
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		11.586.185	16.786.816
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**428.380.972**	**515.247.249**
E	Finansal Borçlar	Md.31	--	1.994.472
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	22.071	787
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	418.522.506	486.919.475
	Diğer Kaynaklar		9.836.395	26.332.515
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**428.380.972**	**515.247.249**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.Eyl 2026 (TL)	31.Ara 2025 (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)	49.448	61.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	74.114.250	149.965.817

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30.Eyl 2026	31.Ara 2025
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%	79,57%	66,61%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	17,72%	30,13%
4	Yabancı Gayrimenkuler, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,01%	0,39%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	0,01%	0,01%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22(l)	≤10%	17,30%	29,11%

Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

a) Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2026 – 31.12.2026 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 onaylanmış olup yapılacak olan 2025 yılı Olağan Genel Kurul'un onayına sunulması kararlaştırılmıştır.

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 portföyümüzde mevcut bulunan her bir varlık için 2026 yıl sonunda ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için **ADMER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş'den** değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir. Söz konusu değerleme şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur**.**

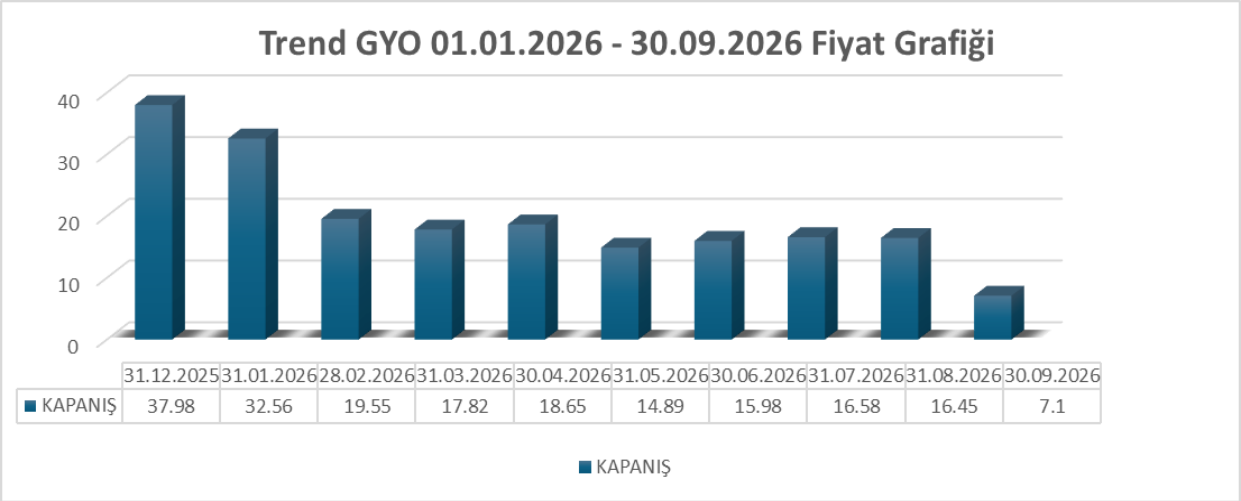
Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

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.

Raporda, küresel ekonominin dayanıklılığını yeniden ortaya koyduğu ancak bu dayanıklılığın ülkeler arasında eşit dağılmadığı ve kısa vadede ekonomilerin uyum sağlama imkanlarının hızla daraldığı belirtildi.

Orta Doğu'da uzayan savaş ve ticaret gerilimlerinden kaynaklanan süregelen baskılara rağmen 2026'nın ilk yarısındaki ekonomik faaliyetin beklenenden daha iyi seyrettiği aktarılan raporda, yapay zekaya

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

yönelik güçlü yatırımların yön verdiği teknoloji döngüsünün talebi destekleyen bir ivme yarattığı kaydedildi.

Raporda, dünya ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,4 büyümesinin beklendiği bildirildi.

IMF, son olarak temmuz ayındaki tahminlerinde küresel ekonominin 2026'da yüzde 3 ve 2027'de yüzde 3,4 büyümesini öngörmüştü. Fon, nisan ayındaki tahminlerinde ise küresel ekonomik büyüme öngörüsünü bu yıl için yüzde 3,1 ve gelecek yıl için yüzde 3,2 olarak açıklamıştı.

Küresel enflasyonun yükselmesi bekleniyor

Raporda, küresel manşet enflasyonun büyük ölçüde enerji ve gıda fiyatlarından kaynaklanan geçici artışın etkisiyle 2026'da yüzde 4,7'ye yükselmesinin, ardından 2027'de yüzde 4,1'e gerilemesinin beklendiği belirtildi.

Küresel ticaret hacmindeki büyümenin 2026'da yavaşlamasının, 2027'de ise istikrar kazanmasının beklendiğine işaret edilen raporda, bu görünümde tarifelerin olumsuz etkisi, üretim zincirlerindeki uyum süreci ve teknolojiyle bağlantılı ticaretin güçlü seyrini sürdürmesinin etkili olduğu ifade edildi.

Raporda, küresel dengesizliklerin orta vadede yalnızca ılımlı ölçüde azalmasının beklendiği, orta vadeli büyüme görünümünün ise tarihsel standartlara kıyasla zayıf kalmaya ve ülkeler arasında farklılaşmaya devam ettiği aktarıldı.

Risklerin aşağı yönlü eğilimi olduğuna işaret edilen raporda, Orta Doğu'da uzun süreli bir çıkmazın devam etmesinin veya gerilimin daha da tırmanmasının enerji ve gıda fiyatlarının yüksek ve oynak kalmasına, enflasyonist baskıların yeniden güçlenmesine, mali ve dış dengelerin bozulmasına ve büyümeyi baskılamasına yol açabileceği uyarısında bulunuldu.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 2,7 büyümesi bekleniyor

Raporda, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 2,7, gelecek yıl yüzde 3,6 büyümesinin beklendiği belirtildi.

IMF, temmuz ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2026'da yüzde 2,9, 2027'de yüzde 3,6 büyümesini öngörmüştü.

Türkiye'nin 2026 yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 31,2 ve 2027 yıl sonu tahmininin yüzde 26,5 olmasının beklendiği kaydedildi.

Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), 2026 yılının üçüncü çeyreğine ait İnşaat Sektörü Analizi Raporu'nu yayımladı. Raporda, inşaat sektörünün yılın ikinci çeyreğinde %1,9 daralmasıyla son yıllardaki büyüme eğiliminin kesintiye uğradığı belirtilirken, yüksek finansman ve işçilik maliyetleri ile özel sektör yatırımlarındaki zayıflamanın sektör üzerindeki baskısını sürdürdüğü ifade edildi. Kamu yatırımları ve deprem bölgesindeki yeniden inşa faaliyetlerinin sektörü desteklemeye devam ettiği, buna karşın yurt

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

dışı müteahhitlik hizmetlerinde jeopolitik belirsizlikler ve küresel finansman koşullarının proje üstlenimlerini sınırladığı vurgulandı.

Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve istihdam gücüyle lokomotif rol üstlenen inşaat sektörünün önde gelen kuruluşlarını temsil eden Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB), ekonomi çevreleri ve sektör tarafından yakından takip edilen İnşaat Sektörü Analizi Raporu'nun 2026 yılı üçüncü çeyrek sayısını yayımladı. "Küresel Ekonominin Yeni Fay Hatları" başlıklı raporda, yurt içi ekonomik gelişmeler, inşaat sektörüne ilişkin temel göstergeler ve yurt dışı müteahhitlik hizmetlerinin performansı birlikte değerlendirilerek sektörün mevcut görünümü ile önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler ele alındı.

Konut talebindeki zayıflama büyümeyi sınırlıyor

Raporda, Türkiye ekonomisinin 2026 yılının ikinci çeyreğinde %2,3 büyüdüğü, aynı dönemde inşaat sektörünün ise %1,9 daraldığı hatırlatıldı. Böylece son yıllarda ekonominin üzerinde büyüme performansı sergileyen inşaat sektörünün büyüme eğiliminin kesintiye uğradığına dikkat çekildi. Sektördeki daralmada yüksek finansman maliyetleri, sıkı kredi koşulları ve özel sektör yatırımlarındaki temkinli yaklaşımın belirleyici olduğu değerlendirilirken, deprem bölgesindeki yeniden inşa faaliyetleri ile kamu yatırımlarının sektörü desteklemeyi sürdürdüğü, buna karşın konut talebindeki zayıflamanın büyüme performansını sınırladığı kaydedildi.

Öte yandan, 2026 yılının ikinci çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre toplam sabit sermaye yatırımları %0,6 artarken, inşaat yatırımlarının %0,9 azaldığı belirtilen raporda, sektörün toplam istihdam içerisindeki payının %6,8 seviyesinde gerçekleştiği ifade edildi. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi'nin 2026 yılı Ağustos ayında aylık %2,04, yıllık %29,59 arttığı belirtildi. Malzeme maliyetleri aylık %2,73, yıllık %28,72 yükselirken, işçilik maliyetlerindeki artış sırasıyla %0,82 ve %31,20 oldu. Aynı dönemde bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %28,94, bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi ise %31,68 artış kaydetti. Ağustos ayında maliyet artışının aylık bazda özellikle malzeme fiyatlarında belirginleştiği görülürken, yıllık bazda işçilik maliyetlerinin yüksek seyri sektörün kârlılığı üzerindeki baskının sürdüğüne işaret etti. Finansman giderleriyle birlikte artan maliyetler, yeni yatırım ve proje kararlarında temkinli yaklaşımın devam etmesine neden oldu.

Türkiye Müteahhitler Birliği'nce 2026 yılının üçüncü çeyreğinin değerlendirildiği raporda, inşaat sektörüne ilişkin özetle şu tespitlere yer verildi:

ÜRETİM GÖSTERGELERİNDE TOPARLANMA, CİRODA AYLIK GERİLEME:

TÜİK verilerine göre, Ağustos ayında inşaat sektörü ciro endeksi yıllık bazda %19,2 artarken, aylık bazda %3,7 gerilemiştir. Aynı dönemde sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplam ciro endeksi yıllık %31,8, aylık %3,0 artış kaydetmiştir. Buna karşılık inşaat üretim endeksi Ağustos ayında yıllık %2,3, aylık %4,0 yükselmiştir. Alt sektörlerde bina inşaatı üretimi yıllık %0,9 azalırken, bina dışı yapıların inşaatında %21,8, özel inşaat faaliyetlerinde ise %0,1 artış gerçekleşmiştir. Üretim hacmindeki aylık toparlanmaya

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

karşın ciro endeksinin gerilemesi, sektörde nominal gelirler ile üretim faaliyetlerinin aynı yönde hareket etmediğini göstermiştir.

SEKTÖRDE GÜVEN VE BEKLENTİLER ZAYIF SEYRİNİ KORUYOR:

İnşaat Güven Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %0,2 gerileyerek 83,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin 100 eşik değerinin altında kalmayı sürdürmesi, sektörde mevcut faaliyetlere ve gelecek döneme ilişkin beklentilerde kötümser görünümün devam ettiğini ortaya koymuştur. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %1,9 artışla 80,4'e yükselirken, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısına ilişkin beklenti %2,1 azalarak 85,5'e gerilemiştir. Türkiye İMSAD tarafından açıklanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi de Ağustos ayında 1,1 puan düşüşle 72,0 seviyesine inmiştir. Faaliyet, güven ve beklenti alt endekslerinin tamamında gerileme kaydedilmesi, sektördeki ihtiyatlı görünümün inşaat malzemesi sanayisine de yansıdığını göstermiştir.

KONUT SATIŞLARINDA İKİNCİ EL SEGMENTİNDEKİ GERİLEME BELİRLEYİCİ OLDU:

Türkiye genelinde toplam konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,3 azalarak 142 bin 390 adet olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları %3,9 artışla 51 bin 519 adede yükselirken, ikinci el satışlar %15,3 azalarak 90 bin 871 adede gerilemiştir. Böylece toplam satışlar içerisinde ilk el konutların payı %36,2, ikinci el konutların payı ise %63,8 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde toplam konut satışları %7,2 azalarak 1 milyon 92 bin 919 adede gerilemiştir. İlk el satışların aynı dönemde %0,6, ikinci el satışların ise %10,0 azalması, konut piyasasındaki yıllık gerilemede ikinci el segmentinin belirleyici olduğunu ortaya koymuştur. Yabancılara yapılan satışlar ise %4,3 gerileyerek 15.308 adet seviyesinde kalmıştır.

Konut Satışları (adet)						
	Eylül 2026	% değişim y-y	Ağustos 2026	% değişim a-a	Ocak-Eylül 2026	% değişim y-y
Toplam Satışlar	142,390	-9.3%	127,410	11.8%	1,092,919	-7.2%
İpotekli Satışlar	23,397	5.1%	22,131	5.7%	212,210	24.7%
İlk Satışlar	51,519	3.9%	44,378	16.1%	359,913	-0.6%
Yabancılara yapılan satışlar	2,167	9.9%	1,938	11.8%	15,308	-4.3%

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

KONUT PİYASASINDA FİNANSMAN BASKISI DEVAM EDİYOR:

Eylül ayında ipotekli konut satışları yıllık bazda %5,1 artarak 23 bin 397 adede yükselirken, diğer satışlar %11,6 azalışla 118 bin 993 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı %16,4 seviyesinde kalmıştır. Ocak-Eylül döneminde ipotekli satışlar %24,7 artarak 212 bin 210 adede ulaşırken, diğer satışlar %12,5 gerilemiştir. İpotekli satışlardaki artış kredi kanalıyla konut talebinde hareketlenmeye işaret etmekle birlikte, toplam satışlar içerisindeki payının sınırlı kalması finansman koşullarındaki zorlukların sürdüğünü göstermiştir. Yüksek konut fiyatları ve hanehalkının satın alma gücü üzerindeki baskılar da konut talebini sınırlamaya devam etmiştir.

YAPI RUHSATLARINDAKİ HAREKETLİLİK TAMAMLANAN YAPILARA AYNI ÖLÇÜDE YANSIMADI:

2026 yılının ilk çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık %19,6, daire sayısı %37,0 ve toplam yüzölçümü %26,1 artmıştır. Aynı dönemde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8, daire sayısı %10,1 ve toplam yüzölçümü %3,5 yükselmiştir. Yapı ruhsatlarında kaydedilen çift haneli artışlar yeni yapı üretimine yönelik faaliyetlerde genişlemeye işaret ederken, yapı kullanma izin belgelerindeki daha sınırlı artış, ruhsat aşamasındaki hareketliliğin tamamlanan yapılara aynı ölçüde yansımadığını göstermiştir.

KONUT FIYAT ENDEKSI (KFE)

KONUT FİYATLARINDA REEL GERİLEME SÜRÜYOR:

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre %1,2 artarak 239,4 seviyesine yükselmiştir. Endeks yıllık bazda nominal olarak %22,3 artarken, reel olarak %5,7 azalmıştır. Böylece konut fiyatlarında nominal artış devam etmesine karşın enflasyondan arındırılmış fiyatlardaki gerileme sürmüştür. Eylül ayında konut fiyatları aylık bazda İstanbul'da %2,0, Ankara'da %0,1 ve İzmir'de %1,0 artarken, yıllık artış oranları sırasıyla %26,8, %22,0 ve %21,0 olarak gerçekleşmiştir.

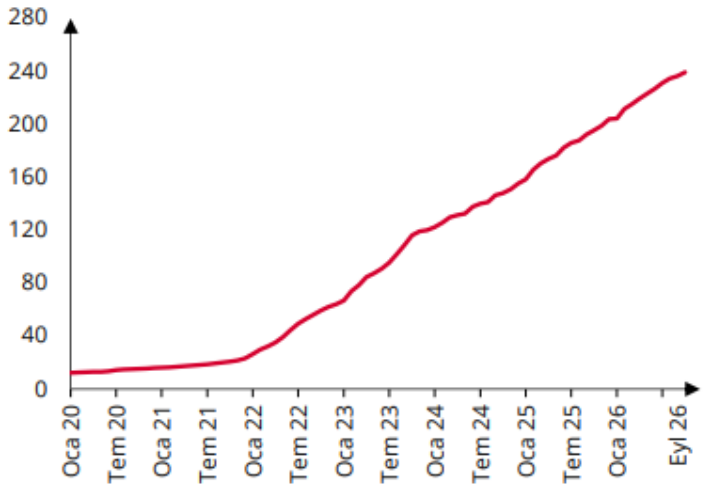
2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 22,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,7 oranında azalmıştır.

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	239,4	230,9	265,2	231,4
Yıllık Değişim	%22,3	%26,8	%22,0	%21,0
Aylık Değişim	%1,2	%2,0	%0,1	%1,0

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **1,2** oranında artarak **239,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Halil Rıfat Paşa Mah.Yüzer Havuz Sok.Perpa Ticaret Merkezi A blok Kat :13 İç Kapı 1976
Şişli / İstanbul / TÜRKİYE
e-mail: info@trendgyo.com.tr Telefon: +90 212 210 33 43-44 Şişli Vergi Dairesi: 069 047 68 08