

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	6
2. ÖZET	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	25
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ	26
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	36
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	38
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	45
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	45
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	49
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	66
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	66
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	67
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	67
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	72
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	72
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	75
18. ANA PAY SAHİPLERİ	76
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	77
20. DİĞER BİLGİLER	77
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	84
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	84
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	88
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	96
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	105
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ...	106
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	107
28. SULANMA ETKİSİ	108
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	109
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	110
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	121
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	121
33. EKLER	122

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
Aracılık Sözleşmesi	: 19.02.2026 tarihinde imzalanan “Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi”
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Esas Sözleşme	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi esas sözleşmesi
FAVÖK	: Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar
Halka Arz Eden	: Şirket
Halka Arz Edilen Paylar / Halka Arz Edilecek Paylar	: İhraççı’nın çıkarılmış sermayesinin 69.000.000 TL’den 207.000.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek 13.800.000 adet A Grubu pay ve 124.200.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 138.000.000 TL nominal değerli pay
İhraççı / Şirket	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ISIN	: Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	: SPK’nın Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	: SPK’nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	: 07.04.2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Pay Tebliği	: SPK’nın VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	: Türk Lirası
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi

KISALTMALAR	TANIMLAR
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
VUK	: 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	: Yeminli Mali Müşavir

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

TREND
SAĞLIKLI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Halil Rifat Paşa Mahallesi, T.C. M.
13. Kat No:19 6. Etage, KÜLTÜRLÜ
YOLU, 065 047 68 00, Ankara 065791-0
Tic. Sic. No: 008900, Kurum Sic. No: 20
Tel: 0312 2033 43, www.trendro.com.tr

INVEST
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad-Soyad: Mehmet ENDES Unvan: Yönetim Kurulu Başkanı Ad-Soyad: Osman TURAN Unvan: Yönetim Kurulu Başkan Vekili    06.03.2026	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad-Soyad: Kenan ULUÇ Unvan: Yönetim Kurulu Üyesi Ad-Soyad: Enver Kerim DUMANLI Unvan: Genel Müdür Yardımcısı   06.03.2026	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
	İLGİLİ RAPOR

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Haliç Mah. Paşa Mh. T.C. M.
A.Ş. No:1978 / İSTANBUL
Sicil No: 274686 / T.C. No: 274686
Mersis: 34010100000000000000
Tel: +90 212 212 43 43 info@trend.com.tr

INVEST
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274686 / T.C. No: 274686
Mersis: 34010100000000000000
Tel: +90 212 212 43 43 info@invest.com.tr

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticaret unvanı "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adres: Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No:3 İç Kapı No: 21 Kadıköy/İSTANBUL

B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket esas sözleşmesinin amaç ve faaliyet konusu maddesine göre; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla payların ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetleri yürütmektedir. Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2006 yılında kurulmuş olup, 2018 yılında halka açılmıştır. Şirket faaliyet esasları kapsamında; yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları konularında GYO Tebliğinde belirtilen esaslara, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. Şirket, mevcut durumda portföyünde bulunan gayrimenkul satışlarından gelir elde etmektedir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projeleri; - 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'te başlayan daire teslimi işlemleri büyük ölçüde tamamlanmıştır. - 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. Şti. tarafından devam ettirilmektedir.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul ve inşaat sektörü; konut fiyat endeksi, konut satış istatistikleri, inşaat üretim endeksi, inşaat maliyetleri, finansman koşulları ve Türkiye'de

	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	TL nominal değerli kısmı paylardan oluşmaktadır. Şirket'in sahip olduğu A ve B grubu paylar bakımından farklı oy haklarına sahip olmayıp, hem A hem B grubu payların 1 oy hakkı bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal durum tablolarına aşağıda yer verilmiştir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI			
Varlıklar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.920.096	41.337.215	4.287.273
Finansal Yatırımlar	38.415.096	49.280.962	120.582.000
Ticari Alacaklar	105.106	95.288	26.920.096
Diğer Alacaklar	104.133	115.261	38.415.096
Stoklar	260.542.467	286.110.500	276.088.791
Peşin Ödenmiş Giderler	164.622	2.918.625	1.954.119
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	329.513	298.733	416.361
Diğer Dönen Varlıklar	4.051.888	6.287.529	5.559.912
Toplam Dönen Varlıklar	330.632.922	386.444.114	409.187.223
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	6.677.358	7.454.047	2.789.290
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.866.313	3.215.587	2.376.737
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.519	94.544	108.011
Toplam Duran Varlıklar	9.590.190	10.764.178	5.274.038
TOPLAM VARLIKLAR	340.223.112	397.208.292	414.461.261
KAYNAKLAR (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	89.244	633
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.123.589	1.159.404	777.764
Ticari Borçlar	126.948	497.401	118.147
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	249.839	154.884	116.281
Diğer Borçlar	844.212	283.192	193.737
Ertelenmiş Gelirler	40.953.388	78.535	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	132.636	91.064
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.366.901	2.395.296	1.297.626
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.066	1.646.406	826.575
Uzun Vadeli Karşılıklar	120.107	355.458	767.322
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	0	14.250.436	19.895.139
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	262.173	16.252.300	21.489.036
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	44.629.074	18.647.596	22.786.662
Özkaynaklar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Ödenmiş Sermaye	69.000.000	69.000.000	69.000.000

			0
Sermaye Düzeltme Farkları	303.246.955	418.242.707	418.242.707
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	55.965.047	73.253.952	73.253.952
Kârdan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	14.253.682	18.656.976	18.656.976
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	-28.812.671	-192.243.717	200.592.640
Dönem Net Kârı/Zararı	-118.058.975	-8.348.923	13.110.560
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	295.594.038	378.560.697	391.674.599
TOPLAM KAYNAKLAR	340.223.112	397.208.292	414.461.261

*2023 yılı rakamları 31.12.2024 tarihli alım gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Bilançodaki Önemli Değişiklikler

Toplam Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 340.223.112 TL seviyesindeyken 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %16,75 oranında artarak 397.208.292 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihli finansal dönemde bir önceki yıla göre %4,34 oranında artış göstererek 414.461.261 TL seviyesine ulaşmıştır.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Dönen varlıkların 31.12.2023 tarihli finansal dönemde toplam varlıklar içindeki payı %97,2, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %97,3 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %98,7 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 330.632.922 TL olan dönen varlıklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %16,9 oranında artış göstererek 386.444.114 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2025 tarihli finansal dönemde bir önceki döneme kıyasla %5,9 oranında artış göstererek 409.187.223 TL seviyesine yükselmiştir. Dönen varlıklar içinde en büyük payı, Şirket'in gayrimenkul geliştirme projeleri kapsamındaki stoklar oluşturmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları maddi duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve maddi olmayan

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIMI ORTAKLIĞI A.Ş.
Hesapkarifet Paşa Mah. Perişan T. Şirk.
A Blok 13. Kat No: 9/8 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 298111 / Mersis No: 0804003890000000020
E-posta: info@trendinvest.com.tr

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve kısa vadeli karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam yabancı kaynaklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %99,4, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %12,8 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %5,7 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 44.366.901 TL olarak gerçekleşen kısa vadeli yükümlülükler, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %94,6 oranında azalarak 2.395.296 TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %45,8 oranında azalarak 1.297.626 TL tutarında gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam yabancı kaynakların içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %0,6, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %87,2 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %94,3 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 262.173 TL seviyesinde olan uzun vadeli yükümlülükler, 31.12.2024 tarihli finansal

dönemde önemli ölçüde artış göstererek 16.252.300 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla, 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %32,2 oranında artarak 21.489.036 TL tutarında gerçekleşmiştir.

Toplam Özkaynaklar

Şirket'in toplam özkaynakları toplam kaynakların içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %86,9, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %95,3 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %94,5 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 295.594.038 TL seviyesindeyken, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %28,1 oranında artış göstererek 378.560.697 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla özkaynaklar artış trendine devam etmiş ve 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %3,5 oranında artarak 391.674.599 TL tutarına ulaşmıştır.

İzahnamede yer alan dönemler itibarıyla gelir tablolarına aşağıda yer verilmektedir.

(TL)	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ GELİR TABLOLARI		
	01.01.2023 - 31.12.2023*	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025
Hazinet	129.438.254	80.023.285	26.789.686
Satışların Maliyeti (-)	103.943.127	-36.337.280	-7.168.572
Brüt Kar	25.495.127	43.686.006	19.621.114
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	14.457.466	18.400.842	5.271.491
Finansman Geliri (Gideri) Önceki Faaliyet Karı (Zararı)	34.035.442	24.319.189	33.754.250
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Önceki Karı (Zararı)	(118.058.975)	5.901.642	19.553.933
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	--	-14.250.565	-6.443.373
Dönem vergi Gideri	--	--	-798.670
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	--	-14.250.565	-5.644.703
Dönem Karı (Zararı)	(118.058.975)	-8.348.923	13.110.560

*2023 yılı rakamları 31.12.2024 tarihli alım gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Faaliyet Sonuçları Önemli Değişiklikler

Brüt Kar

Brüt kâr 2023 yılında 25.495.127 TL iken 2024 yılında %71,3 oranında artarak 43.686.006 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılında ise %55,5 oranında azalarak 19.621.114 TL seviyesine

TREND
 MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Sıfat Paşa Mh. No:190
 Kat:10/10 Nispetiye Sıfat Paşa Mh. No:190-0
 34398 İstanbul / Türkiye
 Tel: +90 212 240 53 43
 E-posta: info@trendgyo.com.tr

INVEST
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

gerilemiştir. Şirketin 2023 ve 2024 yıllarında gayrimenkul satışları 2025 yılında ülke ekonomisi ayrıca ayrıca faiz giderlerin artışı kaynaklı olarak düşüş seyretnmiştir.

Esas Faaliyet Karı

Esas faaliyet kârı 2023 yılında 14.457.466 TL iken 2024 yılında %27,3 oranında artarak 18.400.842 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılında ise %71,4 oranında azalarak 5.271.491 TL seviyesine gerilemiştir. 2024 yılında hasılatla %37,9 oranında düşüş yaşanmasına rağmen satışların maliyetindeki %65,1 oranındaki daha güçlü gerileme brüt kârlılığı artırmış, buna bağlı olarak esas faaliyet kâr marjı %11,2'den %23'e yükselmiştir. Ayrıca esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki azalış da marjı desteklemiştir. 2025 yılında ise hasılatla %66,5 oranındaki sert daralma esas faaliyet kârını baskılamıştır. Satışların maliyeti de azalmış olmakla birlikte brüt kâr %55,5 oranında gerilemiş, ayrıca esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki artış marj üzerinde aşağı yönlü etki yaratmıştır. Bu gelişmeler sonucunda esas faaliyet kâr marjı %23 seviyesinden %19,7 seviyesine gerilemiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için tipik bir yapı olan bu sonuçlar, portföy büyüklüğüne ve dönem içi satış faaliyetlerinin yoğunluğuna bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.

Dönem Net Karı

Dönem net zararı 2023 yılında 118.058.975 TL iken 2024 yılında %92,9 oranında azalarak 8.348.923 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılında ise şirket 13.110.560 TL tutarında net dönem kârı elde ederek zarardan kâra geçmiştir. Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yılsonlarında net kâr marjları sırasıyla; %91,20, %10,43 ve %48,94 şeklinde oluşmuştur. 2023 yılındaki net zarar, ağırlıklı olarak enflasyon muhasebesi kapsamında oluşan net parasal pozisyon kayıplarından kaynaklanmaktadır. 2024 yılında da net parasal pozisyon etkisi ve ertelenmiş vergi gideri net sonucu olumsuz etkilemiştir. 2025 yılında ise Şirket 13.110.560 TL net kar elde etmiştir.

PT. BINA MUKUL YATIM ORTALAN 48
Rifat Paga Perp. Park.
13. Kat No: 07. Sisk. BINA MUKUL
No. 9 047 8008 56020-0
No. 0009 00020

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması işletme mevcut	Şirket'in net işletme sermayesi, izahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla aşağıda yer almaktadır. Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. <table><tr><th>(TL)</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th><th>31.12.2025</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>330.632.922</td><td>386.444.114</td><td>409.187.223</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</td><td>44.366.901</td><td>2.395.296</td><td>1.297.626</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>286.266.021</td><td>384.048.818</td><td>407.889.597</td></tr></table>	(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	Dönen Varlıklar	330.632.922	386.444.114	409.187.223	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	44.366.901	2.395.296	1.297.626	Net İşletme Sermayesi	286.266.021	384.048.818	407.889.597
(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025															
Dönen Varlıklar	330.632.922	386.444.114	409.187.223															
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	44.366.901	2.395.296	1.297.626															
Net İşletme Sermayesi	286.266.021	384.048.818	407.889.597															

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 69.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 138.000.000 TL nakden (bedelli) karşılanmak üzere toplam %200 oranında artırılarak 207.000.000 TL'ye yükseltilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ISIN kodu henüz alınmamış olup, Kurul onayı sonrasında Takasbank'a yapılacak başvuru ile temin edilecektir. Şirket'in 69.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere %200 artışla 207.000.000 Türk Lirasına çıkarılacak olması nedeniyle 1,00 TL nominal değerli paylar, 1,00 TL / 1 lot ihraç edilecektir. Şirket payları nama yazılı A Grubu ve hamiline yazılı B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu paylarda Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmakta olup, başkaca imtiyaz bulunmamaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 69.000.000 TL'dir ve tamamı ödenmiştir.

	Ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: - Kar Payı Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m. 29, 30, TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30. 1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417) - Oy Hakkı (SPKn m. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436): - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m. 14, TTK m. 437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği): - İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445-451, SPKn m. 18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn m. 27) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24, II-23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü	İhraç edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını

	kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	kullanmasına engel olacak husus bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket'in mevcut B Grubu payları "TDGYO" kodu ile Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin ihraç edilecek B Grubu paylar da Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görecektir. Kotasyon Yönergesinin 41. maddesi uyarınca ayları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket'in B grubu payları Borsa'da işlem gördüğü için, sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı 1'inci gtn itibarıyla, MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayacaktır. A Grubu paylar ise borsada işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesinde yer almaktadır. Şirketin kar dağıtım politikasında yer verilen kar dağıtım ilkeleri aşağıda yer almaktadır. 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 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.
- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düştükten sonra bul an tutarın onda biri, TTK'nın 519uncu 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.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

D—RİSKLER

D.1

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Gayrimenkul projelerinin geliştirme ve inşaa süreçlerinde yaşanabilecek gecikme, maliyet artışı ve operasyonel aksaklıkların Şirket'in gelir ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkul projelerine yönelik talep, satış hızı ve fiyat seviyelerindeki değişimlerin Şirket'in gelirleri, nakit akışı ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İnşaat maliyetlerindeki artışlar projelerin bütçesini ve Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.
- Bağımsız bölümlerin planlanan sürede ve fiyat seviyelerinde satılamaması ile tahsilat süreçlerine ilişkin aksaklıklar Şirket'in nakit akışını ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkul portföyünün etkin ve verimli şekilde yönetilememesi Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Finansman kaynaklarına erişimde yaşanabilecek güçlükler ve finansman sözleşmelerinden doğan yükümlülükler Şirket'in nakit akışını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkul değerlerinde meydana gelebilecek değişimler Şirket'in varlık değerini, gelirlerini ve finansman imkanlarını olumsuz etkileyebilir.
- Sigorta teminatlarının yetersiz kalması Şirket'in varlıklarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.
- Şirket tarafından tesis edilen ipotek ve diğer sınırlı aynı haklara ilişkin riskler Şirket'in faaliyet sonuçları ve itibari üzerinde olumsuz sonuçlar doğmasına neden olabilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuata uyumsuzluk, düzenleyici değişiklikler ve meydana gelebilecek idari yaptırımlar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Ticari ve hukuki ilişkilerden kaynaklanabilecek uyuşmazlıklar ve davalar Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

- İnşaat faaliyetleri sırasında meydana gelebilecek iş kazaları Şirket'in faaliyetlerini, maliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- Gayrimenkul yatırımları likit olmayan yatırımlardır ve gayrimenkullerin nakde çevrilmesi zaman alabilir veya beklenen değer altında gerçekleşebilir.
- Gayrimenkul sektörü makroekonomik koşullardaki değişimlerden önemli ölçüde etkilenmektedir.
- Gayrimenkullere ilişkin değerlemelerin varsayımlara dayanması ve gayrimenkul değerlerinin zaman içinde değişkenlik göstermesi gayrimenkul fiyatlarında belirsizliklere yol açabilir.
- Kredi faiz oranları ve finansmana erişim koşulları gayrimenkul talebini doğrudan etkilemektedir.
- Gayrimenkul fiyatlarında ve satış hacimlerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar sektörü olumsuz etkileyebilir.
- Kamu politikaları, teşvikler ve konut edindirme programlarında meydana gelebilecek değişiklikler, gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir.
- İnşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir.
- Yabancı yatırımcı talebindeki azalma gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesindeki değişimlerden ve rekabetten etkilenmektedir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnasının şartlarının değişmesi veya gyo statüsünün korunamaması halinde vergi yükü artabilir.
- Gayrimenkul sektörü düzenleyici değişikliklerden etkilenebilir.
- Gayrimenkul sektöründe yoğun rekabet bulunması nedeniyle şirket'in gelirlerinin ve karlılığının olumsuz etkileyebilir.

Diğer Riskler:

- Faiz
- Deprem ve diğer doğal afetlere ilişkin riskler
- Savaş, terör olayları ve jeopolitik riskler
- Faiz riski

		- Sermaye riski - Kredi riski - Likidite riski - Kur riski
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: - İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski - İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler - İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler

E—HALKA ARZ

E.1

Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Bedelli sermaye artırımını kapsamında pay sahiplerimizin yeni pay haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 138.000.000 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekte olup, 1.123.228 TL tutarındaki sermaye artırımına ilişkin tahmini maliyetin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 136.876.773 TL tutarında net ihraç geliri elde edileceği tahmin edilmektedir. Bu durumda halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,008139 TL'dir.

Halka arza ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Halka Arz Maliyetleri Tahmini	(TL)
Sermaye Artırım Miktarı	138.000.000
SPK Kurul Ücreti (%0,02)	276.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	43.470
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	7.245
Aracılık Komisyonu	700.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	55.200
Diğer Masraflar (ilan, Tescil ve Noter vb)	40.000
Takasbank ISIN Kodu	1.313
Toplam Maliyet	1.123.228
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	136.876.773
Satılacak Sunulan Pay Adedi	138.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,008139

İSİND
 İSTANBUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Haliç Cıfesi 5. Mh. Petrol Tık. MK.
 A Blok 15. Kat: 34768 Şişli/İSTANBUL
 Sicil V.D.: 26404 Tic. Sicil No: 27100
 Mersis No: 08000004710000000000
 Tel: +90 212 210 55 53 info@isind.com.tr

AKVEST
 AKVEST MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akvest Menkul Değerler A.Ş. Tescilli Marka
 Akvest Menkul Değerler A.Ş. Tescilli Marka

E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı net gelir ile Şirket portföyünde yer alan İstanbul Ümraniye Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi 559 ada 4 ve 5 parseldeki arsanın üzerinde geliştirilecek ticari ve konut inşaat projesinin finansmanının sağlanması hedeflemektedir. <table border="1" data-bbox="774 539 1414 660"> <tr> <th>Fon Kullanım Yeri</th><th>Planlanan Kullanım Oranı (%)</th></tr> <tr> <td>Ümraniye Arsası Proje Geliştirme</td><td>%100</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>%100</td></tr> </table>	Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı (%)	Ümraniye Arsası Proje Geliştirme	%100	Toplam	%100
Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı (%)							
Ümraniye Arsası Proje Geliştirme	%100							
Toplam	%100							
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in 69.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 138.000.000 TL nakden (bedelli) karşılanmak üzere toplam %200 oranında artırılarak 207.000.000 TL'ye yükseltilecektir. Nakit karşılığı artırılan 139.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır. Yapılacak sermaye artırımında (A) Grubu pay sahiplerine (A) Grubu, (B) Grubu pay sahiplerine (B) Grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında 13.800.000 TL nominal değerli (A) Grubu nama yazılı pay, 124.200.000 TL (B) Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu paylar "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu paylar "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Nakit ödenen pay bedelleri PTT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nezdinde açılan TR02 0080 7010 1081 8330 6790 01 IBAN nolu özel hesapta toplanacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri						

		tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.trendgyo.com.tr), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.investaz.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde satılmayan paylar 6 iş günü içerisinde iptal edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket'in sermayesi nakit artacak olup, aracılık hizmeti veren Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaati bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı'nın unvanı Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin (pozitif) tutarı 6,60 TL ve yüzdesi %10,75'dir. Diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile; mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar için sulanma etkisinin tutarı (negatif) -0,31 TL ve yüzdesi -%4,75'dir. Yapılan hesaplamalarda Şirket'in 02.03.2026 tarihli borsa kapanış fiyatı olan 17,80 TL

		kullanılmıştır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında alım/satım işlemlerine aracılık için sözkonusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
31 Aralık 2023	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeni yol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Özkan Cengiz - Sorumlu Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2024	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeni yol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Özkan Cengiz - Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2025	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeni yol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Hakan Kılıç - Sorumlu Denetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Şirketimizin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli bağımsız denetimi HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla denetim şirketi seçiminde değişiklik olmamıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in ilgili dönemler itibariyle kamuya açıklanmış tüm finansal tablolarına ve faaliyet raporlarına www.trendgyo.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesi www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yapılacak herhangi bir yatırım çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda belirtilen ve işbu izahnamenin beşinci bölümünde detaylı olarak açıklanan riskler de dahil olmak üzere, işbu izahnamede belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Şirket'e, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak, gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri de mevcut olabilir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççı ve faaliyetlerine dair tespit edilebilen başlıca riskler aşağıda sıralanmıştır:

Gayrimenkul projelerinin geliştirme ve inşaa süreçlerinde yaşanabilecek gecikme, maliyet artışı ve operasyonel aksaklıkların Şirket'in gelir ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri ağırlıklı olarak gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, inşası, satışı ve kiralanmasına dayanmaktadır. Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi süreci; uygun arsa veya taşınmazların temin edilmesi, proje geliştirme çalışmalarının yürütülmesi, gerekli imar durumu, ruhsat ve izin süreçlerinin tamamlanması, finansman kaynaklarının temin edilmesi, inşaat faaliyetlerinin yürütülmesi ve bağımsız bölümlerin satış veya kiraya verilmesi gibi birden fazla aşamadan oluşmaktadır. Bu süreçlerin herhangi bir aşamasında ortaya çıkabilecek gecikmeler, maliyet artışları, hukuki veya idari engeller, teknik sorunlar veya operasyonel aksaklıklar, projelerin planlanan süre ve bütçe çerçevesinde başlatılamamasına, gecikmesine veya tamamlanamamasına neden olabilir.

Projelerin planlanan süre içerisinde tamamlanamaması, maliyetlerin öngörülen seviyelerin üzerine çıkması veya projelerin planlanan şekilde ilerleyememesi durumunda, Şirket'in beklenen satış ve kira gelirlerini elde edememesi söz konusu olabilir. Bu durum, Şirket'in nakit akışını, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca proje sürelerinin uzaması, Şirket'in finansman yükünün artmasına ve yeni yatırım fırsatlarını değerlendirme kabiliyetinin sınırlanmasına neden olabilir.

Gayrimenkul projelerine yönelik talep, satış hızı ve fiyat seviyelerindeki değişimlerin Şirket'in gelirleri, nakit akışı ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinden elde ettiği gelirler önemli ölçüde geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya gelecekte geliştirmeyi planladığı gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin satış ve kiralanmasından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in finansal performansı, söz konusu gayrimenkullerin planlanan sürede, planlanan fiyat seviyelerinde ve öngörülen hızla satılmasına veya kiralanmasına bağlıdır. Ancak, projelere

yönelik talebin beklenenden düşük olması, gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek durağanlık veya daralma, ülke veya küresel ölçekte yaşanabilecek ekonomik, finansal veya siyasi gelişmeler, finansman koşullarındaki değişiklikler ve tüketici güvenindeki azalma gibi faktörler, Şirket'in projeleri kapsamında planladığı satış ve kiralamaları gerçekleştirememesine neden olabilir.

Şirket'in gelirleri önemli ölçüde geliştirdiği veya geliştirmeyi planladığı gayrimenkul projelerinden elde edilen satış ve kira gelirlerine bağlıdır. Gayrimenkul satışlarının gerçekleşme hızı ve satış fiyatları, genel ekonomik koşullar, tüketici güveni, faiz oranları ve konut finansmanı imkânları gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilir.

Şirket, geliştirdiği ve geliştirmeyi planladığı projeler kapsamında henüz satışı veya kiralaması gerçekleştirilmemiş bağımsız bölümlerden gelecekte gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Ancak, söz konusu bağımsız bölümlerin beklenen sürede, beklenen fiyat seviyelerinde veya beklenen miktarda satılamaması veya kiralanamaması, Şirket'in gelirlerinin azalmasına ve nakit akışının olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Ayrıca, müşterilerin satın alma veya kiralama kararlarından vazgeçmesi, sözleşmelerin iptal edilmesi veya ön ödemeli satışlar kapsamında alınan bedellerin iadesinin gerekmesi gibi durumlar da Şirket'in nakit akışını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Bunun yanı sıra, Şirket'in satış ve pazarlama faaliyetlerinin beklenen başarıyı sağlayamaması, hedeflenen müşteri kitlesine ulaşamaması, pazarlama stratejilerinin yetersiz kalması veya rekabet koşullarının yoğunlaşması gibi nedenlerle satış ve kiralama performansı olumsuz etkilenebilir. Ayrıca, Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamında belirlediği satış fiyatlarının piyasa koşullarına göre yüksek kalması veya inşaat maliyetlerinde meydana gelen artışların satış fiyatlarına aynı ölçüde ve zamanında yansıtılamaması, Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

İnşaat maliyetlerindeki artışlar projelerin bütçesini ve Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in geliştirdiği veya geliştirmeyi planladığı projelerin maliyetleri; inşaat malzemesi fiyatları, işçilik maliyetleri, enerji maliyetleri, döviz kurları ve enflasyon oranı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Söz konusu gelişmeler, Şirket'in proje geliştirme aşamasında öngördüğü inşaat maliyetlerinin artmasına ve projelerin planlanan bütçenin üzerinde tamamlanmasına neden olabilir.

Şirket, projelerinin fizibilite çalışmaları kapsamında arazi analizi, zemin etütleri, teknik değerlendirmeler ve maliyet analizlerini gerçekleştirmekte ve bu doğrultuda proje bütçesini oluşturmaktadır. Bununla birlikte, özellikle büyük ölçekli gayrimenkul projelerinde, proje süreci boyunca öngörülemeyen maliyet artışları, proje kapsamındaki revizyonlar, teknik gerekliliklerde meydana gelebilecek değişiklikler ve uygulama sürecinde ortaya çıkabilecek çeşitli aksaklıklar nedeniyle proje maliyetleri başlangıçta öngörülen seviyelerin üzerine çıkabilir. Proje maliyetlerinde meydana gelebilecek artışların satış fiyatlarına aynı ölçüde yansıtılamaması durumunda, Şirket'in karlılığı azalabilir ve finansal performansı olumsuz etkilenebilir.

Bağımsız bölümlerin planlanan sürede ve fiyat seviyelerinde satılamaması ile tahsilat süreçlerine ilişkin aksaklıklar Şirket'in nakit akışını ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halil Rıfat Paşa Mh. Pera Tic. Mh.
A Blok Kat: 1976 Sıf. / İST. NİĞLİ
Sıf. V.D.: 01.10.2008 Tic.Sic. No: 27080
Mersis No: 08020034780000000000000000
Tel: +90 212 210 34 47

İNVEST
ATILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

gelebilecek olumsuz gelişmeler.
düşüşe neden olabilir.

Gayrimenkul değerlerinde meydana gelebilecek düşüşler, Şirket'in varlıklarının toplam değerinin azalmasına, kira ve satış gelirlerinin beklenenden düşük gerçekleşmesine ve Şirket'in finansal durumunun olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Ayrıca, gayrimenkullerin değerinde meydana gelebilecek düşüşler, Şirket'in finansman temini amacıyla kullanabileceği teminatların değerini azaltabilir ve finansman imkanlarını olumsuz etkileyebilir.

Sigorta teminatlarının yetersiz kalması Şirket'in varlıklarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere, tüm varlıklarının rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, sahip olduğu varlıkları çeşitli risklere karşı sigorta poliçeleri ile teminat altına almaktadır. Bununla birlikte, mevcut sigorta poliçelerinin kapsamı, teminat tutarları ve şartları, meydana gelebilecek tüm zararları karşılamak için her zaman yeterli olmayabilir. Sigorta poliçelerinin kapsamı dışında kalan zararlar, teminat limitlerini aşan hasarlar veya sigorta şirketlerinin çeşitli nedenlerle tazminat taleplerini kısmen veya tamamen karşılamaması söz konusu olabilir. Ayrıca, sigorta şirketlerinin mali durumlarının zayıflaması veya yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda, oluşan zararların tamamı karşılanamayabilir.

Sigorta teminatlarının yetersiz kalması veya sigorta kapsamı dışında kalan zararların meydana gelmesi durumunda, Şirket'in varlıklarında değer kaybı oluşabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket tarafından tesis edilen ipotek ve diğer sınırlı ayni haklara ilişkin riskler Şirket'in faaliyet sonuçları ve itibarı üzerinde olumsuz sonuçlar doğmasına neden olabilir.

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Şirket'in bu kapsamda üstlendiği finansal yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda, söz konusu teminatların nakde çevrilmesi söz konusu olabilir. Bu durum, Şirket'in varlıklarında kayba, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının olumsuz etkilenmesine ve Şirket'in itibarı üzerinde olumsuz sonuçlar doğmasına neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuata uyumsuzluk, düzenleyici değişiklikler ve meydana gelebilecek idari yaptırımlar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, faaliyetleri kapsamında başta Sermaye Piyasası Kanunu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Türk Ticaret Kanunu, imar mevzuatı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine ilişkin düzenlemeler, çevre mevzuatı, vergi mevzuatı, tüketicinin korunmasına ilişkin mevzuat ve ilgili diğer yasal düzenlemelere tabidir. Bu mevzuat kapsamında Şirket'in çeşitli yükümlülükleri bulunmakta olup, söz konusu yükümlülüklerin uyulmaması durumunda idari para cezaları, faaliyet kısıtlamaları veya diğer yaptırımlar uygulanabilir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Haliç R. Kat: 9. Kat, 34398 Tis. Mrk.
A.Ş. No: 19/2017 / İSTANBUL
Sicil No: 270476 / 047 6808 1234 / No: 569791-D
Tic. Sicil No: 008904 / 047 6800 020
E-posta: 0212 210 33 43 info@nyo.com.tr

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Haliç R. Kat: 9. Kat, 34398 Tis. Mrk.
A.Ş. No: 19/2017 / İSTANBUL
Sicil No: 270476 / 047 6808 1234 / No: 569791-D
Tic. Sicil No: 008904 / 047 6800 020
E-posta: 0212 210 33 43 info@nyo.com.tr

Mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, yeni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi veya mevcut düzenlemelerin farklı şekilde yorumlanması, Şirket'in faaliyetlerini, yatırım planlarını, maliyetlerini ve projelerinin geliştirme süreçlerini olumsuz etkileyebilir. Özellikle imar mevzuatı, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinlerine ilişkin düzenlemelerde meydana gelebilecek değişiklikler veya idari uygulamalar, projelerin planlanan şekilde yürütülmesini engelleyebilir, gecikmelere veya ek maliyetlerin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ayrıca SPK, belediyeler, ilgili bakanlıklar ve diğer kamu kurumlarının düzenleme ve denetimine tabidir. Bu kurumlar tarafından yapılacak denetimler sonucunda Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans veya izinlerin iptal edilmesi, yenilenmemesi veya Şirket hakkında idari yaptırımlar uygulanması söz konusu olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini kısmen veya tamamen sürdürmesini zorlaştırabilir.

Ticari ve hukuki ilişkilerden kaynaklanabilecek uyuşmazlıklar ve davalar Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, faaliyetleri kapsamında müşterileri, yüklenicileri, tedarikçileri, finans kuruluşları, çalışanları ve diğer üçüncü kişiler ile ticari ve hukuki ilişki içerisinde olup, bu ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıklar nedeniyle dava, icra takibi, tahkim veya diğer hukuki süreçlere taraf olabilir. Ayrıca, tüketici talepleri, sözleşmesel yükümlülükler, borç tahsilat işlemleri ve iş ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar nedeniyle Şirket aleyhine çeşitli hukuki talepler ileri sürülebilir. Şirket aleyhine açılacak davalar ve yürütülebilecek hukuki süreçler sonucunda tazminat ödenmesi, idari yaptırımlara maruz kalınması veya Şirket tarafından ayrılan karşılıkların yeterli olmaması söz konusu olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

İnşaat faaliyetleri sırasında meydana gelebilecek iş kazaları Şirket'in faaliyetlerini, maliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in geliştirdiği gayrimenkul projelerinin inşaatı, yüklenici ve alt yüklenici firmalar aracılığıyla yürütülmektedir. İnşaat faaliyetleri doğası gereği iş sağlığı ve güvenliği açısından çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu faaliyetler sırasında iş kazaları işçilerin zarar görmesi gibi durumlar meydana gelebilir. Her ne kadar iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin yükümlülükler esas olarak yüklenici ve alt yüklenici firmaların sorumluluğunda olsa da, söz konusu iş kazaları nedeniyle projelerin geçici olarak durdurulması, gecikmesi, ek maliyetlerin ortaya çıkması, idari yaptırımlar uygulanması veya Şirket'in hukuki sorumluluklarla karşı karşıya kalması söz konusu olabilir. Ayrıca, iş kazaları nedeniyle açılacak tazminat davaları veya idari para cezaları Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Bunun yanı sıra, iş kazaları Şirket'in itibarının zarar görmesine ve yürütülen projelerin planlanan sürede tamamlanamamasına neden olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul yatırımları likit olmayan yatırımlardır ve gayrimenkullerin nakde çevrilmesi zaman alabilir veya beklenen değerin altında gerçekleşebilir.

Gayrimenkul yatırımları, finansal varlıklara kıyasla likiditesi düşük olan yatırımlar olup, gayrimenkullerin satış ve nakde çevrilmesi belirli bir süre gerektirebilir. Gayrimenkul piyasasında yaşanabilecek talep daralması, ekonomik belirsizlikler, finansman koşullarındaki değişiklikler veya piyasa koşullarındaki olumsuz gelişmeler nedeniyle, gayrimenkullerin

planlanan süre içerisinde veya beklenen değer üzerinden satılamaması söz konusu olabilir. Bu durum, Şirket'in ihtiyaç duyduğu likiditeyi zamanında sağlayamamasına, gayrimenkullerin değerinin altında satılmasına veya satış sürecinin uzamasına neden olabilir. Gayrimenkullerin beklenen süre ve değer üzerinden nakde çevrilememesi, Şirket'in finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve likidite yapısını olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektörü makroekonomik koşullardaki değişimlerden önemli ölçüde etkilenmektedir.

Gayrimenkul sektörü; ekonomik büyüme, enflasyon oranları, faiz oranları, döviz kurları, finansman koşulları ve yatırımcı güveni gibi makroekonomik faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Ekonomik büyümenin yavaşlaması, yüksek enflasyon, finansman maliyetlerindeki artış veya ekonomik belirsizlikler, gayrimenkule olan talebin azalmasına neden olabilir. Bu durum, gayrimenkul fiyatlarının ve kira seviyelerinin düşmesine, satış sürelerinin uzamasına ve sektör genelinde faaliyet gösteren şirketlerin gelirlerinin azalmasına yol açabilir.

Gayrimenkullere ilişkin değerlemelerin varsayımlara dayanması ve gayrimenkul değerlerinin zaman içinde değişkenlik göstermesi gayrimenkul fiyatlarında belirsizliklere yol açabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, ilgili mevzuat uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün kendine özgü özelliklere sahip olması ve çeşitli varsayımlar ile tahminlere dayanması nedeniyle belirli ölçüde öznel unsurlar içermektedir. Bu kapsamda yapılan değerlemelerin, ilgili gayrimenkullerin fiili satış veya kiralama fiyatlarını tam olarak yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri ve kira seviyeleri; makroekonomik koşullar, faiz oranları, enflasyon, arz ve talep dengesi, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabet koşulları, idari düzenlemeler ve finansal piyasalardaki gelişmeler gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak dönemler itibarıyla değişkenlik gösterebilir. Bu nedenle, değerleme raporlarında yer alan değerler ile gayrimenkullerin fiili piyasa değerleri arasında farklılıklar oluşabilir ve gayrimenkul değerleri zaman içerisinde azalabilir.

Öte yandan, GYO Tebliği uyarınca Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım işlemlerinin ekspertiz değerlerinin üzerinde, satış ve kiralama işlemlerinin ise ekspertiz değerinin %95'inin altında gerçekleştirilmesi durumunda, söz konusu işlemlerin gerekçelerinin kamuya açıklanması gerekmektedir. Bu durum, Şirket'in gayrimenkullerini ekspertiz değerine yakın seviyelerde satamaması veya kiralayamaması halinde, Şirket'in varlıklarının değerinin düşmesine, beklenen gelirlerin elde edilememesine ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

Kredi faiz oranları ve finansmana erişim koşulları gayrimenkul talebini doğrudan etkilemektedir.

Gayrimenkul alımlarının önemli bir kısmı banka kredileri aracılığıyla finanse edilmektedir. Faiz oranlarının artması, krediye erişimin zorlaşması veya kredi koşullarının sıkılaşması, bireysel ve kurumsal yatırımcıların gayrimenkul talebini azaltabilir. Finansmana erişimin

kısıtlanması, konut ve ticari gayrimenkul satışlarının azalmasına ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin gelirlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

Gayrimenkul fiyatlarında ve satış hacimlerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar sektörü olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul fiyatları ve satış hacimleri, piyasa koşullarına bağlı olarak önemli ölçüde değişkenlik gösterebilir. Gayrimenkul talebinde meydana gelebilecek azalma, konut ve ticari gayrimenkullerin satış sürelerinin uzamasına ve fiyatların düşmesine neden olabilir. Gayrimenkul fiyatlarında meydana gelebilecek düşüşler, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin varlık değerlerini, gelirlerini ve finansal performanslarını olumsuz etkileyebilir.

“gelebilecek değişiklikler, gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektörü, kamu otoriteleri tarafından uygulanan konut politikaları, kredi teşvikleri, vergi düzenlemeleri, yabancı yatırımcılara yönelik düzenlemeler ve kentsel dönüşüm uygulamaları gibi çeşitli düzenleme ve programlardan doğrudan etkilenmektedir. Mevcut konut edindirme programlarının kapsamı, şartları veya teşvik mekanizmalarında meydana gelebilecek değişiklikler ya da yeni programların Şirket'in geliştirdiği projeleri kapsamayacak şekilde uygulanması, potansiyel alıcıların farklı projelere yönelmesine neden olabilir. Bu durum, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin satış performansını ve gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Bunun yanı sıra, yabancı yatırımcıların gayrimenkul edinimine ilişkin düzenlemelerde meydana gelebilecek değişiklikler, yabancı yatırımcı talebinin azalmasına yol açabilir. Ayrıca, yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm projeleri ve benzeri uygulamalar sonucunda konut arzının artması, gayrimenkul fiyatları üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabilir. Bu tür gelişmeler, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin satış gelirlerini, kârlılığını ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

İnşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, inşaat maliyetlerine doğrudan bağlıdır. İnşaat sektöründe kullanılan malzeme fiyatları, işçilik maliyetleri ve diğer girdilerde meydana gelebilecek artışlar, gayrimenkul projelerinin maliyetlerini artırabilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar ve emtia fiyatlarındaki yükselişler, inşaat maliyetlerini artırarak sektör genelinde kârlılığın azalmasına neden olabilir.

Yabancı yatırımcı talebindeki azalma gayrimenkul sektörünü olumsuz etkileyebilir.

Türkiye gayrimenkul piyasasında yabancı yatırımcıların önemli bir payı bulunmaktadır. Yabancı yatırımcı talebinde meydana gelebilecek azalma, gayrimenkul satış hacimlerinin düşmesine ve fiyatların olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Bu durum, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin satış performansını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

GAYRİMENKUL YATIRIMCI KURULUŞU A.Ş.
Halk Rıhtımı No:19/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/24

Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesindeki değişimlerden ve rekabetten etkilenmektedir.

Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren çok sayıda geliştirici ve yatırımcı bulunmaktadır. Piyasada arzın talebi aşması, satış ve kiralama sürelerinin uzamasına ve fiyatların düşmesine neden olabilir. Ayrıca, sektördeki yoğun rekabet, satış fiyatları ve kira seviyeleri üzerinde baskı oluşturabilir ve sektör genelinde faaliyet gösteren şirketlerin gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

GYO'lara tanınan vergi istisnasının şartlarının değişmesi veya gyo statüsünün korunamaması halinde vergi yükü artabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları, yürürlükteki mevzuat uyarınca kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj uygulanmaktadır. Bununla birlikte, 02.08.2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca, 01.01.2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlara ilişkin kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmeleri için söz konusu kazançların en az %50'sinin, ilgili kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir.

Bu şartın yerine getirilmemesi durumunda, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilgili kazançları üzerinden %30 oranında kurumlar vergisi uygulanması söz konusu olabilecektir. Ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının vergi istisnalarından yararlanabilmeleri, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve portföy sınırlamalarına uyum sağlamalarına bağlıdır. Bu yükümlülüklerin uyulmaması veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler sonucunda gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kaybedilmesi, Şirket'in kurumlar vergisine tabi hale gelmesine ve vergi yükünün artmasına neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektörü düzenleyici değişikliklerden etkilenebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının başta olmak üzere; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili ikincil mevzuat ile Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ve diğer ilgili düzenlemelere tabidir. Gayrimenkul projelerinin geliştirilebilmesi için ilgili idarelerden yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi (iskan), çevre izinleri ve diğer gerekli izin ve onayların alınması gerekmektedir. Bu izinlerin alınamaması, gecikmesi veya iptal edilmesi, gayrimenkul projelerinin planlanan sürede tamamlanmasını veya kullanıma sunulmasını engelleyebilir.

Ayrıca, imar planlarında yapılabilecek değişiklikler, imar planlarının iptal edilmesi, çevresel düzenlemelere ilişkin yükümlülüklerin ağırlaştırılması veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesini zorlaştırabilir, maliyetlerin artmasına veya projelerin ertelenmesine neden olabilir. Bu tür düzenleyici değişiklikler ve idari uygulamalar, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin proje geliştirme süreçlerini, gelirlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul sektöründe yoğun rekabet bulunması nedeniyle şirket'in gelirlerinin ve karlılığının olumsuz etkilenmesine ilişkin riskler

Deprem ve diğer doğal afetlere ilişkin riskler

Türkiye, aktif fay hatları üzerinde yer alması nedeniyle yüksek deprem riski taşıyan ülkeler arasında bulunmaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afetler, gayrimenkullerde fiziksel hasara yol açabilir, projelerin gecikmesine veya tamamen durmasına neden olabilir. Ayrıca, doğal afetler gayrimenkul piyasasında talebin azalmasına, gayrimenkul değerlerinde düşüşe ve satış veya kiralama faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Savaş, terör olayları ve jeopolitik risklere ilişkin riskler

Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum itibarıyla bölgesel ve küresel ölçekte yaşanabilecek savaş, terör olayları, siyasi istikrarsızlıklar ve jeopolitik gelişmeler, ülke ekonomisini ve finansal piyasaları olumsuz etkileyebilir. Bu tür gelişmeler, yatırımcı güveninin azalmasına, finansman koşullarının zorlaşmasına, ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasına ve gayrimenkul sektörüne olan talebin azalmasına neden olabilir.

Faiz Riski

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır. Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

Sermaye Riski

Şirketin sermaye yönetimindeki temel amacı; ortaklara değer yaratmak, faaliyetlerin sürekliliğini sağlamak ve sermaye maliyetini optimize ederek dengeli ve sürdürülebilir bir sermaye yapısını korumaktır. Şirket'in sermaye riski aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

(TL)	31.12.2024	31.12.2025
Net Finansal Borç	22.689.620	18.499.389
Toplam Özkaynaklar	391.674.599	378.560.697
Net Finansal Borç/Özkaynak Oranı	0,05	0,06

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.

Finansal Dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki
----------------	------------------	-----------------	--------------

(TL)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
31.12.2024	-	95.288	-	115.261	247.779
31.12.2025	-	-	-	298.767	49.528

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in likidite riskini gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

(TL)	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	386.444.144	409.187.223
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.395.296	1.297.626
Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yükümlülükler (Cari Oran)	161,3	315,3

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Net Döviz Pozisyonu	31.12.2024	31.12.2025
ABD Doları		
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	1.175.386	-
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler (-)	-	-
Net Döviz Pozisyonu (A-B)	1.175.386	-
XAU		
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	16.362	-
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler (-)	-	-
Net Döviz Pozisyonu (A-B)	16.362	-

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 599791 sayısında kayıtlı ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanununun 180 ila 193 üncü maddelerine göre tür değiştirmesi suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13/10/2017 tarih ve 37/1269 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No:3 İc-Kapı No: 21 Kadıköy / İstanbul (*)
----------------------	--

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Halk Yatırım Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sicil No: 599791 / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 047 880 0000 / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 000890 / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 00020 / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 00020 / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 00020 / İSTANBUL

Bağlı Bulunulan Ticaret Sicil Müdürlüğü	T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	MERKEZ-599791

(*) Şirketin Merkez Adresi : Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic Mer A Blok No : 1 İç Kapı No : 1976 Şişli / İstanbul olarak değişmiş olup, adres değişikliği İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 19.11.2025 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

Esas sözleşmedeki adres değişikliği için SPK ve Ticaret Bakanlığına başvuru yapılacaktır.

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Süresi : Süresiz
Kuruluş Tarihi : 06.09.2006

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezin Adresi	Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic Mer A Blok No : 1 İç Kapı No : 1976 Şişli / İstanbul
İnternet Adresi	www.trendgyo.com.tr
Telefon Numarası	212.210 33 43 – 210 33 44
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	trendyatirim@hs01.kep.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Trend GYO tarafından 2023, 2024 ve 2025 dönemlerinde yapılan yatırım tutarlarına ilişkin bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Yatırım/Arsa Ahımları	2023	2024	2025	Finansman Şekli
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mah. 559 Ada 4-5 numaralı parsel üzerinde bulunan toplam 3948,53 m ² arsa alımı	90.000.000 TL	-	-	Özkaynak

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirketin son durum itibarıyla devam etmekte olan bir yatırımı bulunmamaktadır.

GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic. Mrk.
Blok No: 1976 İç Kapı No: 1976 / İSTANBUL
Vergi No: 768081 Tic Sicil No: 599791-0
Tic Sicil No: 006904 Şirket Sicil No: 00020
21210 33 43 info@trendgyo.com.tr

İNVEST

Trend Bulvar Görüşle: Çevre düzenleme işlemleri ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Eylül 2023 ayı ile başlayan daire teslimi işlemleri büyük ölçüde tamamlanmıştır.

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. Şti. tarafından devam ettirilmektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup gelirleri konut sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

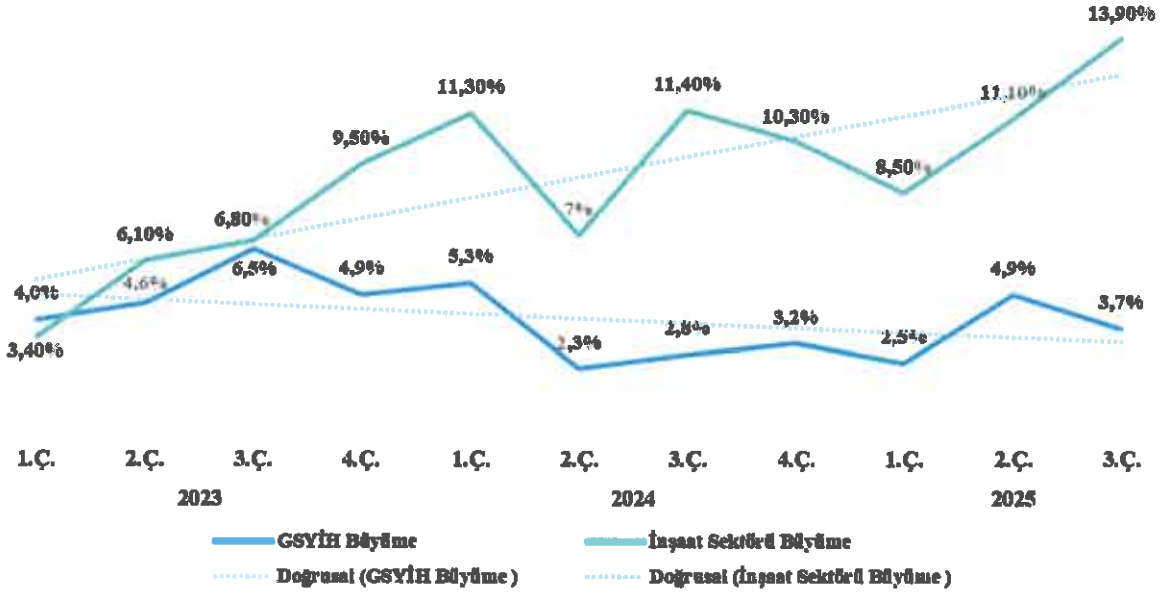
İnşaat Sektörü

TÜİK verilerine göre 2025 yılı Aralık ayı itibarıyla inşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki %21,47 oranında artış ve işçilik giderlerindeki %30,67 oranında artışın etkisiyle yıllık bazda %24,5 oranında artmıştır. İnşaat sektörü son 12 çeyrekte Türkiye GSYİH'dan daha fazla büyümektedir. KMPG'nin İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış 2. Çeyrek raporuna göre Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi beklenmektedir. Benzer şekilde Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer olarak kendi büyüme trendi azalarak da olsa sürdüreceği tahmin edilmektedir.


Trend GYO A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halkı Rıht. 1. Kat, M. Per. 2. K. Mrk.
A.Ş. No: 1117 6808 1. Sekt. 2. TANBUL
Tic. Sic. No: 27 808 00 0
Tic. Sic. No: 00 68 04 808 00 0
Tic. Sic. No: 2 210 33 43 info@trendgyo.com.tr


Trend GYO A.Ş.
INVEST

Türkiye GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyüme Oranları (%)

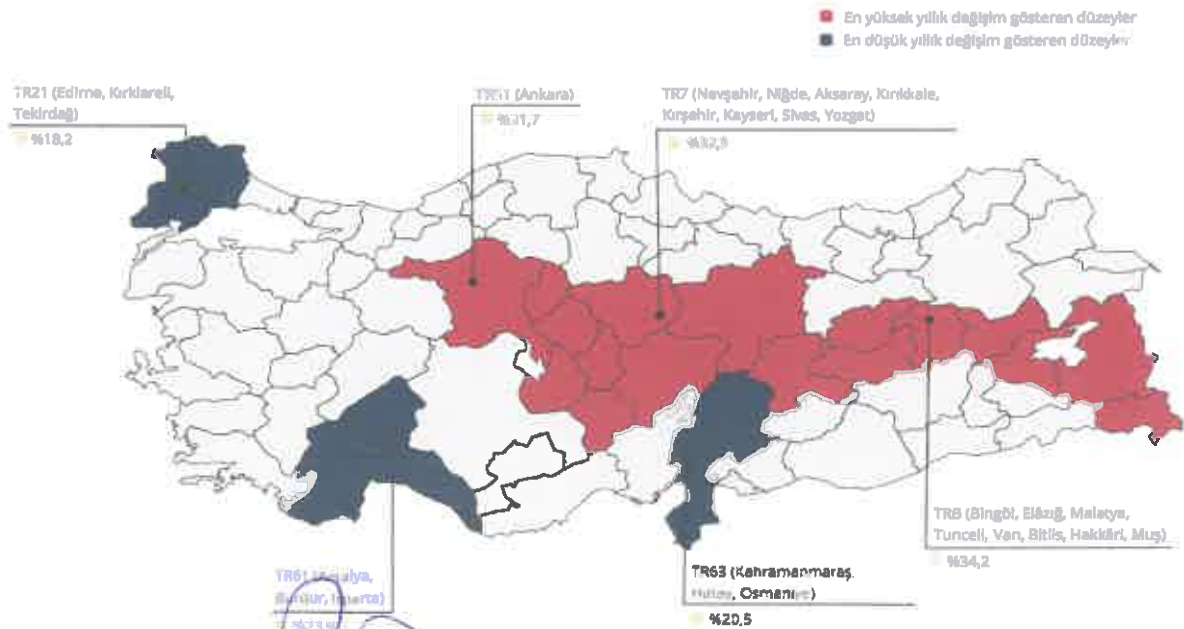


Kaynak: Türkiye Hazır Beton Birliği – İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Ocak 2026

<https://www.thbb.org/sector/insaat-sektoru-aylik-degerlendirme-raporu/insaat-sektoru-2026-ocak-ayi-degerlendirme-raporu/>

Gayrimenkul Sektörü

TÜİK verilerine göre 2025 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 oranında artış göstererek 1.688.910 adetle tüm zamanların en yüksek satış adedine ulaşılmıştır. Konut fiyatları ise 2025 yılı sonu itibarıyla yıllık bazda %29 oranında artış kaydetmiştir. Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 45.457 TL/m² 'ye yükselirken, üç büyük il arasında İstanbul konut birim fiyatları 74.153 TL/ m², İzmir'de 49.585 TL/ m² ve Ankara'da 41.274 TL/ m² seviyesinde gerçekleşmiştir.



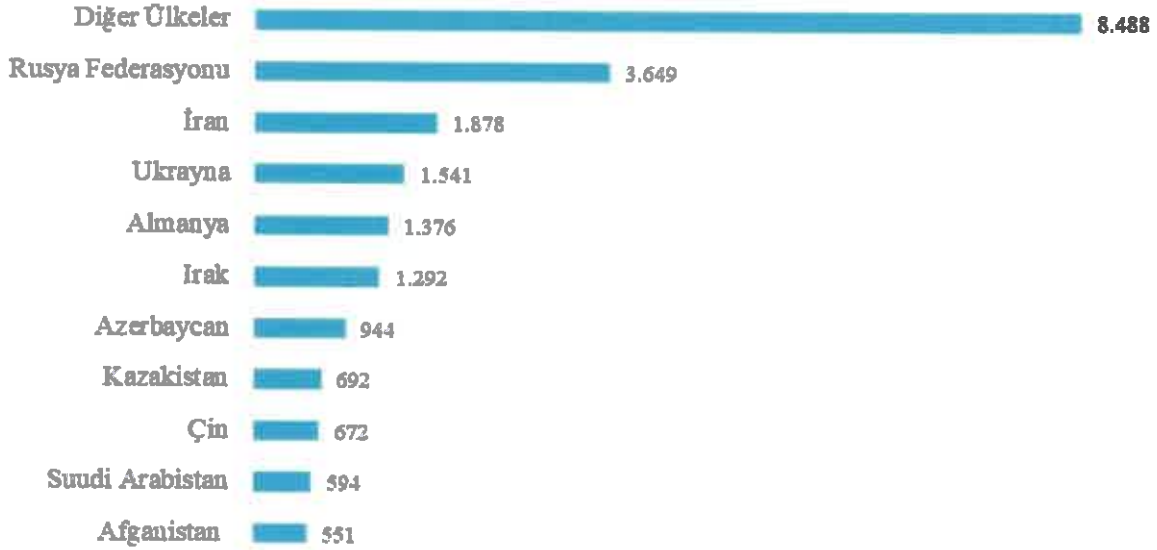
Kaynak: TCMB Konut Fiyatı Endeksi – Aylık Gelişmeler

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TCMB/TR/Main+Menu/İstatistikler/Reel+Sektör/İstatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>

Halkın İhtiyaçlarına Hizmet Etmek İçin
T.C. MİLLÎ VE İSTİSMAR BAKANLIĞI
T.C. İSTİSMAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Sıhhiye Cad. No: 66 06500 06500 06500 06500
T.C. İSTİSMAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. İSTİSMAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

TCMB Konut Fiyat Endeksi 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %3,7 oranında artmıştır. En yüksek yıllık artış %34,2 oranı ile Bingöl Elazığ Malatya, Bitlis Hakkari ve Muş illerinde, en düşük yıllık artış ise %22,1 oranı ile Edirne, Kırklareli, Tekirdağ bölgesinde gerçekleşmiştir.

Ülkelere Göre Konut Satış Adedi - 2025



Kaynak: Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025

<https://veriportali.tuik.gov.tr/press/58350>

2025 yılında ülke uyruklarına göre en yüksek konut satışı sırasıyla 3.649 adet ile Rusya Federasyonu, 1.878 adet ile İran ve 1.541 adet ile Ukrayna vatandaşlarına gerçekleştirilmiştir. Yılın son ayı olan Aralık döneminde de benzer bir dağılım gözlenmiş; Rusya Federasyonu vatandaşlarına 504, İran vatandaşlarına 232 ve Ukrayna vatandaşlarına 193 adet konut satışı yapılmıştır. Yabancılar tarafından en çok tercih edilen ilk 10 şehir ise sırasıyla İstanbul, Antalya, Mersin, Ankara, Bursa, Muğla, Yalova, İzmir, Aydın ve Sakarya'dır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Halka açık anonim ortaklık olan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabi olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; izahname tarihi itibarıyla 50'ye yükselmiştir. Borsada işlem gören GYO'ların 2025 3. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Ortaklığın Unvanı	Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Portföy Dağılımı (%)				Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
			Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer		
Adra Gayrimenkul Y.O.	1.110	294	55.89%	25.48%	11.96%	6.67%	7.333	14.538
Ahes Gayrimenkul Y.O.	725	403	59.95%	21.79%	13.27%	4.99%	8.451	8.171

Akfen Gayrimenkul Y.O.	50.000	3.900	75.81%	19.03%	3.38%	1.78%	32.393	10.374
Akiş Gayrimenkul Y.O.	10.000	2.415	93,87%	0.79%	3.74%	1.6%	48.718	18.909
Akmerkez Gayrimenkul Y.O.	75	37	93.41%	-	5.18%	1.41%	10.754	8.869
Alarko Gayrimenkul Y.O.	500	290	91.99%	3.23%	0.75%	4.03%	24.341	5.993
Asce Gayrimenkul Y.O.	23.000	659	92.15%	-	4.82%	3.03%	22.931	8.547
Ata Gayrimenkul Y.O.	135	48	93.73%	-	5.35%	0.92%	808	687
Atakule Gayrimenkul Y.O.	600	263	96.01%	0.26%	2.44%	1.29%	6.309	2.015
Avrasya Gayrimenkul Y.O.	360	112	75.78%	15.93%	8.01%	0.28%	1.977	1.446
Avrupakent Gayrimenkul Y.O.	1.675	400	95.25%	-	1.09%	3.66%	49.706	24.260
Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Y.O.	750	700	51.7%	-	5.85%	42.45%	27.132	26.824
Batı Ege Gayrimenkul Y.O.	2.500	815	90.17%	-	0.51%	9.32%	5.118	4.751
Deniz Gayrimenkul Y.O.	2.500	400	69.45%	-	29.71%	0.84%	6.491	2.904
Doğuş Gayrimenkul Y.O.	500	332	99.1%	-	0.15%	0.75%	18.758	10.810
Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Y.O.	750	200	81.48%	-	3.55%	14.97%	8.143	5.324
Emlak Konut Gayrimenkul Y.O.	100.000	3.800	75.75%	1.87%	1.97%	20.41%	276.004	75.506
Eyg Gayrimenkul Y.O.	330	700	88.93%	4.85%	0.08%	6.14%	3.283	3.080
Fuzul Gayrimenkul Y.O.	1.250	1.250	80.66%	1.33%	0.07%	17.94%	12.882	18.288
Halk Gayrimenkul Y.O.	7.500	3.840	92.48%	0.64%	0.46%	6.42%	64.125	14.054
İdealist Gayrimenkul Y.O.	750	150	58.92%	-	0.03%	41.05%	645	551
İş Gayrimenkul Y.O.	7.000	959	96.49%	0.09%	1.71%	1.71%	55.920	18.187
Kızılbük Gayrimenkul Y.O.	6.000	1.200	83.93%	1.92%	0.01%	14.14%	31.469	18.552
Kiler Gayrimenkul Y.O.	7.000	1.200	84.65%	6.29%	0.77%	8.29%	31.779	18.570

Y.O.								
Koray Gayrimenkul Y.O.	500	1.000	92.88%	0.05%	0.01%	7.06%	8.526	3.860
Körfez Gayrimenkul Y.O.	1.000	990	63.61%	-	33.44%	2.95%	2.536	3.218
Kuzu Gayrimenkul Y.O.	875	200	99.55%	-	0.01%	0.43%	16.462	4.616
Martı Gayrimenkul Y.O.	5.000	1.091	97.86%	-	-	2.14%	15.155	3.633
Mhr Gayrimenkul Y.O.	3.000	1.241	76.43%	-	18.4%	5.17%	8.959	5.198
Mistral Gayrimenkul Y.O.	500	470	95.91%	-	1.73%	2.36%	6.287	2.781
Nurol Gayrimenkul Y.O.	1.000	335	82.22%	-	3.14%	14.64%	6.833	3.467
Özak Gayrimenkul Y.O.	2.000	1.456	83.54%	0.85%	8.97%	6.64%	73.008	19.132
Özderici Gayrimenkul Y.O.	2.500	650	89.34%	8.25%	1.65%	0.75%	6.079	1.963
Panora Gayrimenkul Y.O.	250	87	97.95%	0.01%	1.5%	0.54%	14.987	7.569
Pasifik Gayrimenkul Y.O.	24.000	5.324	70.17%	-	0.11%	29.71%	65.906	17.302
Peker Gayrimenkul Y.O.	15.000	5.000	40.13%	9.81%	8.27%	41.79%	9.982	44.750
Reysaş Gayrimenkul Y.O.	15.000	2.000	90.58%	0.4%	4.02%	5%	79.164	39.900
Servet Gayrimenkul Y.O.	16.250	3.250	81.79%	13.19%	0.01%	5.01%	22.985	10.498
Sinpaş Gayrimenkul Y.O.	20.000	4.000	78.89%	16.18%	0.01%	4.92%	58.816	18.320
Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Y.O.	350	168	77.83%	-	1.26%	20.91%	12.621	7.581
Şeker Gayrimenkul Y.O.	3.000	814	95.07%	2.04%	2.35%	0.54%	8.050	3.669
Torunlar Gayrimenkul Y.O.	1.000	1.000	78.1%	2.4%	18.27%	1.23%	149.081	74.750
Tskb Gayrimenkul Y.O.	800	650	95.83%	0.67%	0.63%	2.87%	6.593	5.077
Vakıf Gayrimenkul Y.O.	15.000	3.450	87.57%	-	9.62%	2.81%	28.857	8.418
Vera Konsept Gayrimenkul Y.O.	4.000	820	66%	-	0.75%	33.25%	8.057	2.673
Yeni Gima	750	232	80.99%	0.41%	15.23%	3.37%	23.679	33.046

Gayrimenkul Y.O.								
Yeşil Gayrimenkul Y.O.	6.000	1.316	63.44%	34.09%	-	2.47%	23.272	2.711
Ziraat Gayrimenkul Y.O.	10.000	4.694	96.79%	1.23%	0.32%	1.66%	81.035	108.141

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri>

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Avantaj ve Dezavantajları

Avantajlar

- Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektöründe yeterli ve eğitimli iş gücünün bulunması
- Türkiye’nin gelişmekte olan ve yüksek işlem hacmine sahip bir gayrimenkul piyasasına sahip olması
- Türkiye’nin coğrafi konumunun uluslararası yatırımcıların gayrimenkul piyasasına erişimini kolaylaştırması
- Türkiye’nin genç nüfus yapısının konut talebini etkileyen demografik unsurlar arasında yer alması
- Türkiye’de yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının mevcut yapı stokunun yenilenmesini kapsamaması

Dezavantajlar:

- Kur ve faiz oranlarında yaşanan değişimlerin gayrimenkul piyasası koşullarını etkileyebilmesi
- İnşaat sektöründe kullanılan bazı girdilerin döviz cinsinden temin edilmesi
- Enerji maliyetlerinin inşaat faaliyetlerinin maliyet bileşenleri arasında yer alması
- Küresel emtia fiyatlarındaki değişimlerin inşaat sektöründe kullanılan girdilerin maliyetlerini etkileyebilmesi

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket’in finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı, Bursa Görükle Projesinde sahip olduğu daire ve dükkan satış gelirleri ve diğer bazı demirbaş satışlarından oluşmaktadır.

Net Satışlar (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Proje Satış Gelirleri	129.026.506	99,68%	80.023.285	100,00%	26.789.686	100,00%
Arsa Satış Gelirleri	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Kira Gelirleri	336.626	0,26%	-	0,00%	-	0,00%
Diğer Satış Gelirleri	75.122	0,06%	-	0,00%	-	0,00%
Hizmetler	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOPLAM	129.438.254	100,00%	80.023.285	100,00%	26.789.686	100,00%

Şirket’in finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Marmara Bölgesi	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/53892>

<https://www.thbb.org/sector/insaat-sektoru-aylik-degerlendirme-raporu/insaat-sektoru-2026-ocak-ayi-degerlendirme-raporu/>

<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/tr/pdf/2025/10/Gayrimenkul%20Sekt%C3%B6rel%20Bak%C4%B1%C5%9F%202025%202.%20%C3%87eyrek.pdf>

<https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58350>

<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri>

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2024 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar TMS 29 kapsamında 31.12.2025 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. Şirket'in izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklarının dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Taşıt araçları	7.491.788	9.551.447	4.250.405
Döşeme ve demirbaşlar	1.016.125	2.094.888	1.264.694
Özel maliyetler	2.816.611	3.751.823	3.751.823

TOPLAM	11.324.524	15.398.158	9.266.923
---------------	-------------------	-------------------	------------------

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Taşıt araçları	1.213.208	3.244.890	2.239.604
Döşeme ve demirbaşlar	806.367	1.194.742	670.549
Özel maliyetler	2.627.591	3.504.479	3.567.480
TOPLAM	4.647.167	7.944.111	6.477.634

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Taşıt araçları	6.278.580	6.306.557	2.010.801
Döşeme ve demirbaşlar	209.758	900.146	594.145
Özel maliyetler	189.020	247.344	184.343
TOPLAM	6.677.358	7.454.047	2.789.290

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler									
Cinsi	Edinildiği Yıl	Sayı/parsel	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Konut	7.04.2022	6 adet	65	Alibeyköy/İstanbul	3.766.132,69	Yatırım	-	-	-
Konut	14.03.2022	5 adet	42	Görükle/ Bursa	4.937.586,87	Yatırım	-	-	-
Arsa	28.04.2023	4 ve 5 parsel	3.948,53	Dudullu/ İstanbul	197.400.000,00	Yatırım	-	-	-

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirket'in portföyündeki gayrimenkul projeleri; yürürlükteki imar mevzuatı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı düzenlemeleri ve ilgili belediye yönetmelikleri çerçevesinde gerekli ruhsat ve izinlere sahip olarak geliştirilmektedir.

Portföydeki konut varlıklarının (Alibeyköy ve Bursa/Görükle) yapı kullanım izinleri alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş durumdadır. GYO Tebliği'nin (III-48.1) 22. maddesi çerçevesindeki yükümlülükler tam uyum sağlanmıştır.

Ümraniye'deki arsa (559 Ada 4 ve 5 Parsel) üzerinde henüz inşaat faaliyeti bulunmamakta olup proje geliştirme sürecinde gerekli çevresel izin ve ÇED süreçleri ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülecektir. Şirket'in merkez ofisine ilişkin maddi duran varlıklar açısından herhangi bir çevresel kısıtlama veya yükümlülük bulunmamaktadır.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ofis ekipmanı ve demirbaşlarından oluşan maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek, rehin veya ayni hak bulunmamaktadır.

GYO portföyündeki gayrimenkullere ilişkin takyidat bilgileri, güncel tapu kayıtları esas alınarak aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı

Haliç Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A Blok Kat: 10. Kat No: 1976 Şişli - Beşiktaş / İSTANBUL
Sicil No: 270800 / Tic. Sic. No: 2791-0
Merkezi Telefon: 0212 296 90 47 68 00 / 020
Tel: 0212 210 33 43 info@trendgyo.com.tr

İNVESTİ
İNVESTİ

Cinsi					
Konut	İhtiyati Tedbir	İstanbul 23. Asliye Hukuk Mahkemesi	Mahkeme müzekkeresi kapsamında söz konusu taşınmazlar üzerine ihtiyati tedbir şerhi işlenmiştir	03.06.2024 tarih, 2024/181 Esas	Mahkeme müzekkeresi kapsamında söz konusu taşınmazlar üzerine ihtiyati tedbir şerhi işlenmiştir
Konut	İhtiyati Tedbir	Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi	Tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) davası nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak B-20, C-21, C-23 ve C-25 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde ihtiyati tedbir şerhi mevcuttur.		Tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) davası nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak B-20, C-21, C-23 ve C-25 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde ihtiyati tedbir şerhi mevcuttur.

(i) Alibeyköy İhtiyati Tedbir: İstanbul 23. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/181 Esas sayılı dosyası kapsamında 03.06.2024 tarihinde tesis edilen ihtiyati tedbir, dava sonucuna göre varlığını sürdürmekte ya da kalkabilmektedir. Dava süreci devam etmektedir.

(ii) Bursa İhtiyati Tedbir: Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2022/63 Esas sayılı dosyası kapsamında 02.03.2022 tarihinde tesis edilen ihtiyati tedbir; tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) davasına ilişkin olup ilgili bağımsız bölümler üzerindeki tasarrufu kısıtlamaktadır. Dava süreci devam etmektedir.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

GYO Tebliği'nin (III-48.1) 34. ve 35. maddeleri gereğince Şirket portföyündeki gayrimenkuller için SPK tarafından listeye alınmış bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna değer tespiti yaptırılmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışmaları ADMER Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi				
Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
11-02-2026	34.890.000,00	ÖZEL-2025-0297 31/12/2025	KONUT	-
14-03-2022	13.345.000,00	ÖZEL-2025-0295 31/12/2025	KONUT	-
28-04-2023	197.400.000,00	ÖZEL-2025-0296 31/12/2025	ARSA	-

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Trend GYO A.Ş.'nin maddi olmayan duran varlıkları; bilgisayar yazılımları ve kurumsal lisanslardan oluşmaktadır:

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	257.374	382.498	410.205
TOPLAM	257.374	382.498	410.205

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	210.855	287.954	302.194
TOPLAM	210.855	287.954	302.194

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	46.519	94.544	108.011
TOPLAM	46.519	94.544	108.011

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Söz konusu varlıklar muhasebe, finans ve idari süreçlerde yardımcı araçlar olarak kullanılmakta olup Şirket'in GYO faaliyetleri bu varlıklara esaslı bir bağımlılık içermemektedir. İzahname kapsamındaki dönemlerde yararlı ömrünü tamamlayan veya elden çıkarılan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Trend GYO A.Ş.'nin finansal tablolarında işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. Mevcut tüm maddi olmayan duran varlıklar dışarıdan satın alınan yazılım ve lisanslardan oluşmaktadır.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi olmayan duran varlıklar için ayrıca rayiç/gerçeğe uygun değer tespiti yaptırılmamıştır. Toplam tutarlarının (108.011 TL) Şirket'in toplam aktif (414.461.261 TL) içindeki payı yaklaşık %0,03'tür.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarının kullanımını veya satışını kısıtlayan herhangi bir sözleşme ya da hukuki düzenleme bulunmamaktadır. Son finansal tablo tarihi ile bu izahname tarihi arasında bu durumda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Haliç Fıstık Sokak No:19 Kat:1 Tic. Mrk.
Vergi No: 1047 6806 Tic Sic No: 559791-0
İstanbul / Beşiktaş / 34398 / 000000020
Tic Sic No: 212 210 33 43 ininvestmen.com.tr

İNVESTMEN
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI			
Varlıklar (TL)	31.12.2023*	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.920.096	41.337.215	4.287.273
Finansal Yatırımlar	38.415.096	49.280.962	120.582.000
Ticari Alacaklar	105.106	95.288	0
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	105.106	95.288	0
Diğer Alacaklar	104.133	115.261	298.767
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	0	0	0
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	104.133	115.261	298.767
Stoklar	260.542.467	286.110.500	276.088.791
Peşin Ödenmiş Giderler	164.622	2.918.625	1.954.119
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	164.622	2.918.625	1.954.119
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	329.513	298.733	416.361
Diğer Dönen Varlıklar	4.051.888	6.287.529	5.559.912
Toplam Dönen Varlıklar	330.632.922	386.444.114	409.187.223
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	6.677.358	7.454.047	2.789.290
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.866.313	3.215.587	2.376.737
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.519	94.544	108.011
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	46.519	94.544	108.011
Toplam Duran Varlıklar	9.590.190	10.764.178	5.274.038
TOPLAM VARLIKLAR	340.223.112	397.208.292	414.461.261
KAYNAKLAR (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	89.244	633
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.123.589	1.159.404	777.764
- <i>Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar</i>	0	0	0
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	2.123.589	1.159.404	777.764
Ticari Borçlar	126.948	497.401	118.147
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	0	0	0
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	126.948	497.401	118.147
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	249.839	154.884	116.281
Diğer Borçlar	844.212	283.192	193.737
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	56.441	55.264	0
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	787.771	227.928	193.737
Ertelenmiş Gelirler	40.953.388	78.535	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	132.636	91.064
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	68.925	132.636	69.633
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			21.431
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.366.901	2.395.296	1.297.626
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.066	1.646.406	826.575
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	142.066	1.646.406	826.575
- <i>Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar</i>	0	0	0

Uzun Vadeli Karşılıklar	120.107	355.458	767.322
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	120.107	355.458	767.322
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	14.250.436	19.895.139
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	262.173	16.252.300	21.489.036
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	44.629.074	18.647.596	22.786.662
Özkaynaklar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Ödenmiş Sermaye	69.000.000	69.000.000	69.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	303.246.955	418.242.707	418.242.707
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	55.965.047	73.253.952	73.253.952
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	0	-298	3.044
Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	0	-298	3.044
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	0	-298	3.044
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.253.682	18.656.976	18.656.976
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	-28.812.671	-192.243.717	-200.592.640
Dönem Net Kârı/Zararı	-118.058.975	-8.348.923	13.110.560
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	295.594.038	378.560.697	391.674.599
TOPLAM KAYNAKLAR	340.223.112	397.208.292	414.461.261

* Burada ve bu bölümdeki takip eden tablolarda 2023 yılı rakamları 31.12.2024 tarihli altım gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Bilançodaki Önemli Değişiklikler

Toplam Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 340.223.112 TL seviyesindeyken 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %16,75 oranında artarak 397.208.292 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihli finansal dönemde bir önceki yıla göre %4,34 oranında artış göstererek 414.461.261 TL seviyesine ulaşmıştır.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Dönen varlıkların 31.12.2023 tarihli finansal dönemde toplam varlıklar içindeki payı %97,2, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %97,3 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %98,7 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 330.632.922 TL olan dönen varlıklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %16,9 oranında artış göstererek 386.444.114 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2025 tarihli finansal dönemde bir önceki döneme kıyasla %5,9 oranında artış göstererek 409.187.223 TL seviyesine yükselmiştir. Dönen varlıklar içinde en büyük payı, Şirket'in gayrimenkul geliştirme projeleri kapsamındaki stoklar oluşturmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %8,1, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %10,7 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %1,0 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 26.920.096 TL olan nakit ve nakit benzerleri, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %53,6 oranında artış

göstererek 41.337.215 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %89,6 oranında azalarak 4.287.273 TL tutarında gerçekleşmiştir. Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim, Şirket'in dönemsel tahsilat ve ödeme dengesini yansıtmaktadır.

Aşağıdaki tabloda İzahname dönemleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri kaleminin alt kırılımlarına yer verilmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Kasa (TL)	21.251.339	78,9	41.299.985	99,9	4.237.209	98,8
Bankalar	5.668.757	21,1	37.230	0,1	49.528	1,2
- Vadesiz mevduat	5.668.757	21,1	37.230	0,1	49.528	1,2
Diğer Hazır Değerler	0	0,0	0	-	536	0,01
TOPLAM	26.920.096	100,0	41.337.215	100,0	4.287.273	100,0

Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar kaleminin dönen varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %11,6, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %12,8 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %29,5 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 38.415.096 TL olan finansal yatırımlar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %28,3 oranında artış göstererek 49.280.962 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %144,7 oranında artış göstererek 120.582.000 TL tutarına ulaşmıştır. Finansal yatırımlar kalemi, Şirket'in kısa vadeli portföy yönetimi kapsamında değerlendirilen likit yatırım araçlarından oluşmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklarının toplam dönen varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %0,03, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %0,02 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %0 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 105.106 TL olan ticari alacaklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %9,3 oranında azalış göstererek 95.288 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ticari alacak bakiyesi bulunmamaktadır. GYO iş modeli çerçevesinde Şirket'in ticari alacak tutarları oldukça sınırlı düzeyde seyretmektedir.

Aşağıdaki tabloda İzahname dönemleri itibarıyla ticari alacaklar kaleminin alt kırılımlarına yer verilmektedir.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Ticari alacaklar	105.106	95.288	0
Şüpheli ticari alacaklar	147.028	133.294	174.634
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-147.028	-133.294	-174.634
TOPLAM	105.106	95.288	0

Stoklar

Şirket'in stoklarının toplam dönen varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %78,8, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %74,0 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %67,5 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 260.542.467 TL olan stoklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %9,8 oranında artış göstererek 286.110.500 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme

kıyasla %3,5 oranında azalış göstererek 276.088.791 TL tutarında gerçekleşmiştir. Stoklar kalemi, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alan ve satışa hazır gayrimenkul projelerini kapsamaktadır.

İzahname dönemleri itibarıyla stoklar kaleminin alt kırılımına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Stoklar (TL)	31.12.2023	(%)	31.12.2024	(%)	31.12.2025	(%)
İstanbul Ümraniye Projesi	192.519.154	73,89	253.223.700	88,51	253.223.700	91,72
Bursa Görükle Projesi	49.465.394	18,99	11.907.297	4,16	2.744.305	0,99
İstanbul Alibeyköy Projesi	18.557.919	7,12	20.979.502	7,33	20.120.786	7,29
TOPLAM	260.542.467	100,00	286.110.499	100,00	276.088.791	100,00

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin dönen varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %0,05, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %0,8 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 164.622 TL olan peşin ödenmiş giderler, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde önemli ölçüde artış göstererek 2.918.625 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %33,0 oranında azalarak 1.954.119 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bu kalem, ilişkili olmayan taraflara yapılan ön ödemelerden oluşmaktadır.

İzahname dönemleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler kaleminin alt kırılımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2023	(%)	31.12.2024	(%)	31.12.2025	(%)
Gelecek Aylara Ait Giderler	118.054	71,7	120.443	4,1	28.895	1,5
İş Avansları	25.899	15,7	2.602.206	89,2	758.948	38,8
Verilen Sipariş Avansları	20.669	12,6	163.253	5,6	1.161.447	59,4
Personel Avansları	0	0,0	32.723	1,1	4.829	0,2
TOPLAM	164.622	100,0	2.918.625	100,0	1.954.119	100,0

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar 2023 yılında 329.513 TL iken 2024 yılında %12,0 artışla 298.735 TL'ye gerilemiş, 2025 yılında ise 416.361 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024 tarihinde yapılan Bursa projesinde yapılan çalışmalardan kaynaklı iş avansları 2024-2025 yılında artış göstermiştir.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları maddi duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Duran varlıkların toplam varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %2,8, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %2,7 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %1,3 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 9.590.190 TL olan duran varlıklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %12,2 oranında artış göstererek 10.764.178 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %51,0 oranında azalarak 5.274.038 TL tutarında gerçekleşmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

ŞİRKETİN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul Tic. Mrk.
Tic. Sic. No: 274111 / İSTANBUL
V.D. No: 6808 / Tic. Sic. No: 274111-0
Tic. Sic. No: 006904 / Tic. Sic. No: 0020
Tic. Sic. No: 274111-33 43 İnc. Sic. No: 0020
www.investis.com.tr

İNVESTİS
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

İzahname dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklar kaleminin alt kırılımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Taşıt araçları	7.491.788	9.551.447	4.250.405
Döşeme ve demirbaşlar	1.016.125	2.094.888	1.264.694
Özel maliyetler	2.816.611	3.751.823	3.751.823
TOPLAM	11.324.524	15.398.158	9.266.923

Birlikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Taşıt araçları	1.213.208	3.244.890	2.239.604
Döşeme ve demirbaşlar	806.367	1.194.742	670.549
Özel maliyetler	2.627.591	3.504.479	3.567.480
TOPLAM	4.647.167	7.944.111	6.477.634

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Taşıt araçları	6.278.580	6.306.557	2.010.801
Döşeme ve demirbaşlar	209.758	900.146	594.145
Özel maliyetler	189.020	247.344	184.343
TOPLAM	6.677.358	7.454.047	2.789.290

Maddi duran varlıkların toplam duran varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %69,6, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %69,2 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %52,9 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 6.677.358 TL olan maddi duran varlıklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %11,6 oranında artış göstererek 7.454.047 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %62,6 oranında azalarak 2.789.290 TL tutarında gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklardaki azalış, dönem içi amortisman ve elden çıkarma işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlıkları 2023 yılında 2.866.313 TL iken 2024 yılında %12,2 oranında artışla 3.215.587 TL'ye yükselmiş, 2025 yılında ise %26,1 oranında azalarak 2.376.737 TL seviyesine gerilemiştir. 2024 yılında şirketin kullanmış olduğu bilgisayar programları değişikliğe gidilmiş ayrıca marka ve paten başvuruları yapılmıştır. 2025 yılında programların güncel sürüm bedel ve ödemeleri yapılmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İzahname dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar kaleminin alt kırılımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Maliyet (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	257.374	382.498	410.205
TOPLAM	257.374	382.498	410.205

Birlikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	210.855	287.954	302.194
TOPLAM	210.855	287.954	302.194

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	46.519	94.544	108.011
TOPLAM	46.519	94.544	108.011

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları, faaliyetlerin yürütülmesinde kullanılan lisanslı yazılımlardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıklar, edinim maliyeti üzerinden aktife alınmakta ve faydalı ömürleri boyunca itfa edilmektedir.

Şirket'in kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerinden oluşan toplam yabancı kaynakları toplam kaynakların içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %13,1, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %4,7 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %5,5 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 44.629.074 TL seviyesinde gerçekleşen toplam yabancı kaynaklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %58,2 oranında azalarak 18.647.596 TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam yabancı kaynaklar 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %22,2 oranında artış göstererek 22.786.662 TL tutarında gerçekleşmiştir. Şirket'in finansal kaldıraç oranı düşük seyrederek güçlü özkaynak yapısını korumuştur.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve kısa vadeli karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam yabancı kaynaklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %99,4, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %12,8 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %5,7 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 44.366.901 TL olarak gerçekleşen kısa vadeli yükümlülükler, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %94,6 oranında azalarak 2.395.296 TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %45,8 oranında azalarak 1.297.626 TL tutarında gerçekleşmiştir.

GAYRİMENFUL EMLAK TİCARETİ A.Ş. TAKLİĞİ A.Ş.
Haliç Mifafı P. 6 Şişli Tlc. Mrk. 54
A. No: 131111-1976 İSTANBUL
S. No: 47 6808 Tlc. No: 99791-0
T. No: 00690478 0020
E. No: 33 43 info@renk.com.tr

- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	787.771	1,8	227.928	9,5	193.737	14,9
Ertelenmiş Gelirler	40.953.388	92,3	78.535	3,3	0	0,0
Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	0,2	132.636	5,5	91.064	7,0
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	0,2	132.636	5,5	69.633	5,4
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.366.901	100	2.395.296	100	1.297.626	100

Kısa Vadeli Borçlanmalar

31.12.2023 tarihli finansal dönemde kısa vadeli borçlanma bakiyesi bulunmamaktadır. 31.12.2024 tarihli finansal dönemde 89.244 TL tutarında kısa vadeli borçlanma gerçekleşmiş olup toplam kısa vadeli yükümlülükler içindeki payı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar 633 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli finansal borç yükü son derece düşük seyrederek finansal esnekliğini korumuştur.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2023 tarihli finansal dönemde 2.123.589 TL olan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %45,4 oranında azalış göstererek 1.159.404 TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %32,9 oranında azalarak 777.764 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bu kalem, kullanılan banka kredileri ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan kısa vadeli yükümlülükleri kapsamaktadır.

Ticari Borçlar

Şirket'in ticari borçlarının, toplam kısa vadeli yükümlülükler içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %0,3, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %20,8 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %9,1 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 126.948 TL olarak gerçekleşen ticari borçlar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %291,8 oranında artış göstererek 497.401 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %76,2 oranında azalış göstererek 118.147 TL tutarına gerilemiştir. 2025 yılında şirketin faaliyetlerinin azalmasından kaynaklı borç yükü azalmıştır.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla ticari borçlar kaleminin alt kırılımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Ticari Borçlar	126.948	497.401	234.428
- İlişkili Olan Taraflara Ticari Borçlar	126.948	497.401	118.147
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	0	0	116.281

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında oluşan borçları, 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 249.839 TL iken 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %38,0 oranında azalış göstermiş ve 154.884 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %25,1 oranında artarak 193.737 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bu kalemler, personel borçları, kısa vadeli izin karşılıkları ve kıdem tazminatı yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

İzahname dönemleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar kaleminin alt kırılımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Personele borçlar	147.210	2.567	0
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	102.629	152.317	116.281
Toplam	249.839	154.884	116.281

Diğer Borçlar

Diğer borçlar 2023 yılında 844.212 TL iken 2024 yılında %66,5 oranında azalarak 283.192 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %31,6 oranında azalışla 193.737 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılında şirketin faaliyetlerinin azalmasından kaynaklı borç yükü azalmıştır.

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in ertelenmiş gelirleri 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 40.953.388 TL iken, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %99,8 oranında azalarak 78.535 TL seviyesine gerilemiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelir bakiyesi bulunmamaktadır. Ertelenmiş gelirlerin 2023 yıl sonundaki yüksek seviyesi, o dönemde alınan gayrimenkul satış avanslarından kaynaklanmakta olup ilgili satışların tamamlanmasıyla birlikte bu kalem hızla erimeye başlamıştır.

İzahname dönemleri itibarıyla ertelenmiş gelir kaleminin alt kırılımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Ertelenmiş Gelirler (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Alınan sipariş avansları	40.953.388	100	78.535	100	0	0
Toplam	40.953.388	100	78.535	100	0	0

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.066	54,2	1.646.406	10,1	826.575	3,8
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.066	54,2	1.646.406	10,1	826.575	3,8
- Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	0	0,0	0	0,0	-	0,0
Uzun Vadeli Karşılıklar	120.107	45,8	355.458	2,2	767.322	3,6
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	120.107	45,8	355.458	2,2	767.322	3,6
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0,0	14.250.436	87,7	19.895.139	92,6
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	262.173	100	16.252.300	100	21.489.036	100

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam yabancı kaynakların içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %0,6, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %87,2 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %94,3 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 262.173 TL seviyesinde olan uzun vadeli yükümlülükler, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde önemli ölçüde artış göstererek 16.252.300 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla, 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %64,2 oranında artarak 21.489.036 TL tutarında gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

31.12.2023 tarihli finansal dönemde 142.066 TL olan uzun vadeli borçlanmalar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde önemli ölçüde artış göstererek 1.646.406 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %49,8 oranında azalarak 826.575 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bu kalem, Şirket'in uzun vadeli banka kredileri ve kiralama işlemlerinden olan yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli borçlanmalara ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Uzun Vadeli Krediler (TL)	142.066	100,0	1.646.406	100,0	826.575	100,0
Uzun Vadeli Krediler (AVRO)	-	-	0	0,0	-	-
Finansal Kiralama Borçları (TL)	0	0,0	0	0,0	-	-
Toplam	142.066	100,0	1.646.406	100,0	826.575	100,0

Uzun Vadeli Karşılıklar

31.12.2023 tarihli finansal dönemde 120.107 TL olan uzun vadeli karşılıklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %196,0 oranında artış göstererek 355.458 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %115,8 oranında artarak 767.322 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bu kalem, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

31.12.2023 tarihli finansal dönemde ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. 31.12.2024 tarihli finansal dönemde 14.250.436 TL olarak gerçekleşen ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 31.12.2025 tarihi itibarıyla %39,6 oranında artış göstererek 19.895.139 TL seviyesine yükselmiştir. Ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artış, gayrimenkul varlıklarının yeniden değerlendirilme farklarından kaynaklanmaktadır.

Toplam Özkaynaklar

Şirket'in özkaynaklarına ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Özkaynaklar (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025
Ödenmiş Sermaye	69.000.000	23,3	69.000.000	18,2	69.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	303.246.955	102,6	418.242.707	110,5	418.242.707
Ortak Kontrolde Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	55.965.047	18,9	73.253.952	19,4	73.253.952
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	0	0,0	-298	0,0	3.044
Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	0	0,0	-298	0,0	3.044
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	0	0,0	-298	0,0	3.044
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.253.682	4,8	18.656.976	4,9	18.656.976
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	-28.812.671	-9,7	-192.243.717	-50,8	-200.592.640
Dönem Net Kârı/Zararı	-118.058.975	-39,9	-8.348.923	-2,2	13.110.560
TOPLAM	295.594.038	100,0	378.560.697	100,0	391.674.599

Şirket'in toplam özkaynakları toplam kaynakların içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %86,9, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %95,3 ve 31.12.2025 tarihli finansal

dönem itibarıyla %94,5 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 295.594.038 TL seviyesindeyken, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %28,1 oranında artış göstererek 378.560.697 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla özkaynaklar artış trendine devam etmiş ve 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %3,5 oranında artarak 391.674.599 TL tutarına ulaşmıştır.

Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Bu kalem 2023 yılında 55.965.047 TL iken 2024 yılında %30,9 oranında artarak 73.253.952 TL'ye yükselmiş, 2025 yılında değişim göstermemiştir. Transfer edilen bedellerin işletmenin net varlıklarını prim ve iskontalardan kaynaklanan artışlardan oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş kâr veya zarar tablosu aşağıda yer almaktadır.

Kar Zarar Tablosu (TL) ·	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE GELİR TABLOSU		
	01.01.2023 - 31.12.2023*	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025
Hasılat	129.438.254	80.023.285	26.789.686
Satışların Maliyeti (-)	(103.943.127)	-36.337.280	-7.168.572
Brüt Kar	25.495.127	43.686.006	19.621.114
Genel Yönetim Giderleri (-)	(16.608.248)	-21.856.675	-20.483.511
Pazarlama Giderleri (-)	(122.113)	-1.386.209	-544.926
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.639.177	779.205	7.913.465
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.946.476)	-2.821.485	-1.234.651
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	14.457.466	18.400.842	5.271.491
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19.849.546	14.956.654	28.972.306
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(271.571)	-9.038.308	-489.547
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)	34.035.442	24.319.189	33.754.250
Finansman Gelirleri	19.974.971	6.978.771	18.858.086
Finansman Giderleri (-)	(2.418.373)	-646.455	-353.283
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(169.651.013)	-24.749.862	-32.705.120
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	(118.058.975)	5.901.642	19.553.933
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	--	-14.250.565	-6.443.373
Dönem vergi Gideri	--	--	-798.670
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	--	-14.250.565	-16.117.03
Dönem Karı (Zararı)	(118.058.975)	-8.348.923	1.100.560

* Burada ve bu bölümdeki takip eden tablolarda 2023 yılı rakamları 31.12.2024 tarihli alım gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla net hasılatın yurt içi ve ihracat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Brüt Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yurtiçi satışlar	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100
Yurtdışı satışlar	0	0	0	0	0	0
TOPLAM	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100

İndirimler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Satıştan indirimler (-)	0	-	0	-	0	-
TOPLAM	0	-	0	-	0	-

Net Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yurtiçi satışlar	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100
Yurtdışı satışlar	0	0	0	0	0	0
TOPLAM	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100

* 31.12.2024 tarihli alım gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Hasılat 2023 yılında 129.438.254 TL iken 2024 yılında %37,9 oranında azalarak 80.023.285 TL’ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %66,5 oranında azalışla 26.789.686 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket’in 2023, 2024 ve 2025 yılsonlarında brüt kâr marjları sırasıyla; %19,70, %54,59 ve %73,24 şeklinde oluşmuştur. GYO iş modeline paralel olarak gayrimenkul proje satışlarının tamamlanmasına bağlı olarak dönemsel farklılıklar görülmektedir. Satışların maliyeti ağırlıklı olarak projelerin arsa ve inşaat maliyetlerinden oluşmakta olup satış hasılatının gerçekleşme zamanlamasına göre kar marjında değişimler yaşanmaktadır.

Brüt Kar

Brüt kâr 2023 yılında 25.495.127 TL iken 2024 yılında %71,3 oranında artarak 43.686.006 TL’ye yükselmiştir. 2025 yılında ise %55,5 oranında azalarak 19.621.114 TL seviyesine gerilemiştir. Şirketin 2023 ve 2024 yıllarında gayri menkul satışları 2025 yılında ülke ekonomisi ayrıca ayrıca faiz giderlerin artışı kaynaklı olarak düşüş seyretmiştir.

Faaliyet Giderleri

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Personel giderleri	9.124.949	54,9	11.150.549	51,0	11.836.543	57,8
Danışmanlık giderleri	2.930.407	17,6	3.907.889	17,9	3.654.133	17,8
Amortisman giderleri	1.781.596	10,7	2.993.686	13,7	2.557.257	12,5
Kira ve aidat giderleri	1.172.660	7,1	2.063.340	9,4	794.500	3,9
Taahhüt giderleri	421.271	2,5	440.128	2,0	377.322	1,8
Sigorta giderleri	333.598	2,0	519.897	2,4	213.315	1,0
Seyahat ve temsil giderleri	195.143	1,2	132.796	0,6	110.857	0,5
Haberleşme giderleri	55.887	0,3	116.847	0,5	70.893	0,3
Vergi, resim ve harçlar	543.944	3,3	481.568	2,2	67.045	0,3
Diğer	48.793	0,3	49.974	0,2	801.646	3,9
TOPLAM	16.608.248	100,0	21.856.675	100,0	20.483.511	100,0

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Faaliyetlerden elde edilen kur geliri	8.008.589	92,7	272.715	35,0	7.048.796	89,1
Konusu kalmayan karşılıklar	306.737	3,6	0	0,0	31.699	0,4
Maaş promosyon geliri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
GES geliri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sigorta geliri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Komisyon geliri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Diğer	323.850	3,7	506.490	65,0	832.970	10,5
TOPLAM	8.639.177	100,0	779.205	100,0	7.913.465	100,0

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2023 yılında 8.639.177 TL iken 2024 yılında %91,0 oranında azalarak 779.205 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %916 oranında artarak 7.913.465 TL seviyesine yükselmiştir.

2024 yılında gerçekleşen sert düşüşte en önemli etken faaliyetlerden elde edilen kur gelirindeki azalıştır. Söz konusu kalem 2023 yılında 8.008.589 TL iken 2024 yılında %96,6 oranında azalarak 272.715 TL'ye gerilemiş ve toplam düşüşün temel belirleyicisi olmuştur. *Şirketin mevcut kurlarındaki azala düşüş sebebi olmuştur.*

2025 yılında ise esas faaliyetlerden diğer gelirlerde görülen güçlü artışın ana nedeni yeniden yükselen kur gelirleridir. Faaliyetlerden elde edilen kur geliri %2.485 oranında artarak 272.715 TL'den 7.048.796 TL'ye yükselmiş ve toplam artışın büyük kısmını oluşturmuştur. Ayrıca "Diğer" kalemi de 506.490 TL'den 832.970 TL'ye yükselerek %64,5 oranında artış göstermiştir. Şirketin atıl hale gelmiş demirbaşlarını toplu halde satışından kaynaklanmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler kaleminin detayına ilişkin tabloya aşağıda yer verilmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Ulaşım giderleri	230.012	7,8	1.546.226	54,8	815.800	66,1
Karşılık giderleri	0	0,0	0	0,0	94.230	7,6
Vergi, resim ve harçlar	1.754.004	59,5	29.574	1,0	32.751	2,7
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	645.137	21,9	1.203.551	42,7	0	0,0
Diğer	317.323	10,8	42.134	1,5	291.870	23,6
TOPLAM	2.946.476	100,0	2.821.485	100,0	1.234.651	100,0

Esas faaliyetlerden diğer giderler 2023 yılında 2.946.476 TL iken 2024 yılında %4,2 oranında azalarak 2.821.485 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %56,3 oranında azalışla 1.234.651 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında toplam giderlerde sınırlı azalış görülmekle birlikte gider kompozisyonunda önemli değişim yaşanmıştır. Ulaşım giderleri 230.012 TL'den 1.546.226 TL'ye yükselerek %572 oranında artmış ve toplam içindeki payı önemli ölçüde artmıştır. Benzer şekilde dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler %86,6 oranında artarak 645.137 TL'den 1.203.551 TL'ye yükselmiştir. Buna karşılık vergi, resim ve harçlar kalemi %98,3 oranında azalarak 1.754.001 TL'den 29.574 TL'ye gerilemiş ve toplam giderdeki düşüşün temel dengeleyici unsuru olmuştur.

2025 yılında ise esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki belirgin azalışta özellikle dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler kaleminin 1.203.551 TL'den 0 TL'ye gerilemesi etkili olmuştur. Ulaşım giderleri %47,2 oranında azalarak 815.800 TL'ye düşmüştür. Buna karşılık diğer giderler kalemi 42.134 TL'den 291.870 TL'ye yükselerek %593 oranında artış göstermiştir.

ayrıca karşılık giderleri kaleminde 94.230 TL tutarında gider oluşmuştur. Esas faaliyetlerden diğer giderlerin azalan seyri, maliyet yönetimindeki etkinliğin bir göstergesidir.

Esas Faaliyet Karı

Esas faaliyet kârı 2023 yılında 14.457.466 TL iken 2024 yılında %27,3 oranında artarak 18.400.842 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılında ise %71,4 oranında azalarak 5.271.491 TL seviyesine gerilemiştir. 2024 yılında hasılatla %37,9 oranında düşüş yaşanmasına rağmen satışların maliyetindeki %65,1 oranındaki daha güçlü gerileme brüt kârlılığı artırmış, buna bağlı olarak esas faaliyet kâr marjı %11,2'den %23'e yükselmiştir. Ayrıca esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki azalış da marjı desteklemiştir. 2025 yılında ise hasılatla %66,5 oranındaki sert daralma esas faaliyet kârını baskılamıştır. Satışların maliyeti de azalmış olmakla birlikte brüt kâr %55,5 oranında gerilemiş, ayrıca esas faaliyetlerden diğer giderlerdeki artış marj üzerinde aşağı yönlü etki yaratmıştır. Bu gelişmeler sonucunda esas faaliyet kâr marjı %23 seviyesinden %19,7 seviyesine gerilemiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için tipik bir yapı olan bu sonuçlar, portföy büyüklüğüne ve dönem içi satış faaliyetlerinin yoğunluğuna bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.

Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Gelir ve Giderler

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden elde ettiği gelirin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Sabit kıymet satış karı	19.849.546	100,0	14.956.654	100,0	0	0
Hisse Senedi GUD Kazançları	0	0	0	0	28.972.306	100,0
TOPLAM	19.849.546	100,0	14.956.654	100,0	28.972.306	100,0

Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler 2023 yılında 19.849.546 TL iken 2024 yılında %24,7 oranında azalarak 14.956.654 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %93,7 oranında artış göstererek 28.972.306 TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yılında portföye alınan menkul kıymetlerin değer artış kazancından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Sabit kıymet satış zararı	271.571	100,0	381.931	4,23	489.547	100,0
Menkul Kıymet Satış Zararları	0	0	8.656.377	95,77	0	0
TOPLAM	271.571	100,0	9.038.308	100,0	489.547	100,0

Yatırım faaliyetlerinden diğer giderler 2023 yılında 271.571 TL iken 2024 yılında %3.227 oranında artarak 9.038.308 TL seviyesine yükselmiştir. 2025 yılında ise %94,6 oranında azalarak 489.547 TL olarak gerçekleşmiştir. Atıl durumda kalan demirbaş satışından kaynaklanmaktadır.

Finansman Gelir ve Giderleri

Finansman gelirlerine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansman Gelirleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Kur farkı gelirleri	19.974.971	100.0	6.978.771	100.0	18.858.086	100.0
TOPLAM	19.974.971	100.0	6.978.771	100.0	18.858.086	100.0

Finansman gelirleri 2023 yılında 19.974.971 TL iken 2024 yılında %65,1 oranında azalarak 6.978.771 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %170,2 oranında artış göstererek 18.858.086 TL seviyesine yükselmiştir. *Şirket portföyündeki yabancı para kur artışlarından kaynaklanmaktadır.*

Finansman giderlerine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansman Giderleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Banka komisyon giderleri	2.418.373	100.0	646.455	100.0	353.283	100.0
TOPLAM	2.418.373	100.0	646.455	100.0	353.283	100.0

Finansman giderleri 2023 yılında 2.418.373 TL iken 2024 yılında %73,3 oranında azalarak 646.455 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılında ise %45,3 oranında azalışla 353.283 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Dönem Net Karı

Dönem net zararı 2023 yılında 118.058.975 TL iken 2024 yılında %92,9 oranında azalarak 8.348.923 TL seviyesine gerilemiştir. 2025 yılında ise şirket 13.110.560 TL tutarında net dönem kârı elde ederek zarardan kâra geçmiştir. Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yılsonlarında net kâr marjları sırasıyla; % -91,20, % -10,43 ve %48,94 şeklinde oluşmuştur.

2023 yılındaki net zarar, ağırlıklı olarak enflasyon muhasebesi kapsamında oluşan net parasal pozisyon kayıplarından kaynaklanmaktadır. 2024 yılında da net parasal pozisyon etkisi ve ertelenmiş vergi gideri net sonucu olumsuz etkilemiştir. 2025 yılında ise Şirket 13.110.560 TL net kar elde etmiştir.

Şirket'in finansal tablolarında 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 dönem sonları itibarıyla toplam finansal yükümlülükleri ve dönemin finansman giderlerine aşağıda yer verilmiştir.

Toplam Finansal Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Finansal Borçlar (Kısa Vadeli)	0	89.244	633
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.123.589	1.159.404	777.764
Finansal Borçlar (Uzun Vadeli)	142.066	1.646.406	826.575
Toplam Finansal Borç	2.265.655	2.895.054	1.604.972
Dönemin Finansman Gideri	2.418.373	646.455	353.283

Şirket'in finansal borç seviyesi tüm dönemler boyunca oldukça sınırlı seyrederek güçlü özkaynak yapısını korumuştur. Kısa vadeli borçlanmalar düşük düzeyde kalırken uzun vadeli yükümlülüklerin büyük bölümü ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Finansal giderler analiz dönemleri boyunca hasılatla oranla son derece düşük seyrederek Şirket'in sağlıklı finansal yapısını teyit etmektedir.

Net Parasal Olmayan Pozisyon Kazançları / Kayıpları

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablolarındaki parasal kazanç/(kayıp) etkisi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
A) Finansal Durum Tablosu Kalemleri	-16.678.367	-21.830.703	-21.266.418

Stoklar ¹	99.001.825	129.585.793	62.781.187
Kullanım Hakkı Varlıkları	-159.380	-208.616	758.920
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar ²	-41.506.130	-54.328.339	1.538.831
Ertelenmiş Gelirler	16.844.246	22.047.825	0
Ödenmiş Sermaye	-114.141.177	-149.402.044	-114.995.752
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	-18.806.682	-24.616.505	-17.288.906
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	0	0	70
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-3.056.092	-4.000.190	-4.403.294
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	45.145.024	59.091.372	47.342.526
B) Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	-2.230.200	-2.919.159	-8.438.703
Hasılat	-6.182.682	-8.092.656	-4.623.371
Satışların Maliyeti	3.338.728	4.370.139	1.097.977
Faaliyet Giderleri	2.062.923	2.700.208	-1.554.815
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler	-1.452.323	-1.908.831	0
Finansman Gelir / Giderleri	9.153	11.981	3.683
Ertelenmiş Vergi	0	0	-3.362.178
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI) (A+B)	-18.908.567	-24.749.862	-32.705.120

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla net hasılatın yurt içi ve ihracat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Brüt Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023*	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yurtiçi satışlar	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100
Yurtdışı satışlar	0	0	0	0	0	0
TOPLAM	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100

İndirimler (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Satıştan İndirimler	0	-	0	-	0	-
TOPLAM	0	-	0	-	0	-

Net Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yurtiçi satışlar	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100
Yurtdışı satışlar	0	0	0	0	0	0
TOPLAM	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100

* 31.12.2024 tarihli alım gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in net satışları 2023 yılı finansal döneminde 129.438.254 TL olarak gerçekleşirken 2024 yılı finansal döneminde 2023 yılına oranla %38,1 oranında azalış göstererek 80.023.285 TL'ye gerilemiştir. 2025 yılı finansal döneminde ise hasılat bir önceki yıla göre %66,5 oranında azalarak 26.789.686 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket'in hasılatındaki değişimler, GYO portföyündeki gayrimenkul projelerinin tamamlanma ve teslimat takvimlerine bağlı dönemsel farklılıkları yansıtmaktadır. Yatırım faaliyetleri gelirleri de dahil toplam performans değerlendirildiğinde Şirket'in yarattığı değer sürdürülebilir bir seyir izlediği görülmektedir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

06.02.2023 tarihinde Kahramanmaraş ilinin Pazarcık ve Elbistan ilçelerinde meydana gelen ve 11 ilde ilan edilen olağanüstü hal kapsamındaki yıkıcı deprem, ülke ekonomisini ve gayrimenkul sektörünü doğrudan ve dolaylı olarak etkilemiştir. Şirket'in portföy varlıkları ve operasyonları bu bölgelerde konumlanmamakla birlikte, ulusal konut talebi ve inşaat maliyetleri üzerindeki makroekonomik etkiler Şirket faaliyetlerini dolaylı olarak etkilemiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'lara yönelik düzenlemeleri çerçevesinde çeşitli vergi muafiyeti ve teşviklerden yararlanmaktadır. Kurumlar vergisi muafiyeti başta olmak üzere bu teşvik ve muafiyetler, Şirket'in portföy yönetimi ve gayrimenkul proje geliştirme faaliyetleri açısından maliyet avantajı yaratmaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumuna ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	
Garantili	
Teminatlı	633
Garantisiz/Teminatsız	
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	777.764
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	778.397
Özkaynaklar	
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	69.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	418.242.707
Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Etkisi	73.253.952
Yasal yedekler	18.656.976
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	3044
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-200.592.640
Net Dönem Karı/Zararı	13.110.560
TOPLAM KAYNAKLAR	391.674.599
Net Borçluluk Durumu	-3.508.876
A. Nakit	4.287.273
B. Nakit Benzerleri	120.582.000
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	124.869.273
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	228.228
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	193.737
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	193.737
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-124.903.764
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0

N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-124.903.764

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in net işletme sermayesi, izahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla aşağıda yer almaktadır. Buna göre, 31.12.2023 tarihli finansal tablolara TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 31.12.2024 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolara da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmış ve 2025 yıl sonu satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	330.632.922	386.444.114	409.187.223
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	44.366.901	2.395.296	1.297.626
Net İşletme Sermayesi	286.266.021	384.048.818	407.889.597

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak arsa geliştirme ve konut projelerine yönelik faaliyet göstermekte olup, faaliyet sonuçları ve finansal performansı gayrimenkul sektöründe meydana gelen gelişmelerden doğrudan etkilenmektedir. Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, döviz kurlarındaki değişimler, finansman maliyetleri, enflasyon oranları, konut talebi ve konut fiyat endeksindeki gelişmeler, inşaat sektöründe kullanılan girdilerin maliyetleri ve gayrimenkul piyasasındaki arz ve talep dengesi, Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörünü etkileyen temel eğilimler arasında yer almaktadır. Ayrıca, inşaat sektöründe kullanılan bazı girdilerin döviz cinsinden olması, emtia fiyatlarında meydana gelen değişimler, enerji maliyetleri ve işçilik maliyetleri de proje geliştirme maliyetlerini etkileyebilen unsurlar arasında yer almaktadır.

Konut Fiyat Endeksi

Konut Fiyat Endeksi, konut piyasasında meydana gelen, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla belirli bir döneme göre karşılaştırmalı olarak gösteren ekonomik bir göstergedir. TCMB tarafından aylık olarak yayımlanan Konut Fiyat Endeksi Ocak 2026 ayında bir önceki aya göre %3,7 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %27 oranında artarak 211,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2026 yılı Ocak ayında konut fiyatları İstanbul'da %3,1, Ankara'da %3,5 ve İzmir'de %3,7 oranında aylık artış göstermiş ve yıllık bazda ise fiyatlar İstanbul'da %28,7, Ankara'da %31,7 ve İzmir'de %29,0 oranında artmıştır.



2. Osman Turan (Yönetim Kurulu Üyesi)

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
F.Eren Zirek	Genel Müdür	Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic Mer A Blok No : 1 İç Kapı No : 1976 Şişli / İstanbul	Genel Müdür	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

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 Yapı İnşaat Mühendislik Taahhüt Bilişim San. Tic. Ltd. Şti. 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

Adres: Perpa Mah. Perpa Tic. Mer. A Blok No: 1 İç Kapı No: 1976 Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 279910
M. Sic. No: 279910
Tel: +90 212 334 33 43
E-posta: info@trendgyo.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURULUŞ YERİ
KURULUŞ ADI
KURULUŞ NO
KURULUŞ TARİHİ
KURULUŞ YERİ
KURULUŞ ADI
KURULUŞ NO
KURULUŞ TARİHİ

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 Mayıs İlaç Medikal 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.

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 MÜSİAD Yöneticiliği görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca Ak Parti İl 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.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

ENP
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Hesap No: 047 8808 1111 / İnşaat
Kat No: 1978 / İnşaat
Sicil No: 27.04.2015 / 047 8808 1111
Mers: 08100000000000000000
Tel: +90 212 333 43 43
www.enp.com.tr

İNVEST
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Hesap No: 047 8808 1111 / İnşaat
Kat No: 1978 / İnşaat
Sicil No: 27.04.2015 / 047 8808 1111
Mers: 08100000000000000000
Tel: +90 212 333 43 43
www.invest.com.tr

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

Yönetim Kurulu Üyelerine ve Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Menfaatler (TL)	31.12.2025
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	5.178.781

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Yoktur.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet Endes	Yönetim Kurulu Başkanı	12.09.2026 / 6 Ay
Osman Turan	Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay
Mehmet Öcalım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay

Murat Abak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay
Selim Kaygusuz	Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay
Mustafa Cebeci	Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur.

Denetim Komitesi;

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.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Halkal Paşa Mh. 3. Sk. Kat: 3. Kat
 BLOK: 1 Kat No:1971 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
 SİRKÜLER NO: 17 6808 T.C. N. 2791-0
 Mersis: 340300000000000000020
 Tel: +90-212-3343343
 www.investin.com.tr

- 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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Ocalan	Başkan	28 Aralık 2023	12 Eylül 2026
Selim Kaygusuz	Üye	15 Eylül 2025	12 Eylül 2026

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.

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
Gülbül 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,

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rifat Paşa Mh. Park Tic. M.
Kat No:1976
Sic. No: 270800
Merkezi: 047 8800 70
Tel: +90 312 431 43 11

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rifat Paşa Mh. Park Tic. M.
Kat No:1976
Sic. No: 270800
Merkezi: 047 8800 70
Tel: +90 312 431 43 11

- 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.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruplardan 3. grupta bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, yönetim kurulu yapılanmasını ve komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiş olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlamaktadır.

İhraççının Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Beyanı www.kap.org.tr'de yer almaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışan personeline ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Unvanı	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	E-Posta	Telefon
Gülbüz Güven	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	info@trendgyo.com.tr	+90 212 210 33 43-44

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in izahnamede yer alan 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablo dönemleri itibarıyla dönem sonu personel sayıları coğrafi ve faaliyet alanına göre aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Personel Sayısı	5	5	5

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

TREND
YATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.
Haliç Rıfat Paşa Mh. Pınar Tic. Mr.
Kat: 13. Kat No:1076 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Sicil No: 276904 / Tic. Sicil No: 276904
Tic. Sicil No: 276904 / Tic. Sicil No: 276904
Tic. Sicil No: 276904 / Tic. Sicil No: 276904

INVEST
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 276904 / Tic. Sicil No: 276904
Tic. Sicil No: 276904 / Tic. Sicil No: 276904

konusunda mevzuatta ve esas sözleşmede yer alan düzenlemeler dışında herhangi bir tedbir alınmamıştır.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Şirket sermayesinde % 5 ve fazlası gerçek kişi ortak bulunmamaktadır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Yoktur.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Yoktur.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 69.000.000 TL'dir ve tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle, MKK'nın www.vap.org.tr/fiili-dolasim-raporu adresinden alınan dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda gösterilmektedir.

Fiili Dolaşımdaki Paylar	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025
Dönem Başı	14.800.000	37.693.339	38.089.305
Dönem Sonu	37.693.490	38.089.305	59.880.651
Dönem Sonu İtibariyle Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	54,62	55,20	86,78

SPK tarafından 12.01.2023 tarihinde onaylanan bedelsiz sermaye artırımını ile Şirket'in 30.000.000 TL sermayesinin iç kaynaklardan %130 oranında 39.000.000 TL artırılarak 69.000.000 TL'ye çıkarılması işlemleri 31.03.2023 tarihinde tamamlanmış olup, söz konusu Sermaye artırımını 23.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

02.12.2022 tarih ve 2022/19 Yönetim Kurulu kararı ile;

- i. Şirketimizin 150.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak suretiyle 30.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %130 oranında iç kaynaklardan bedelsiz olarak 69.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve 39.000.000 TL artırılan sermayenin tamamının 'Geçmiş Yıl Karları' ndan ve aşağıda belirtilen yıllar ve tutarlarda karşılanmasına,
 - 2015 Yılı Dağıtılabilir Karın Tamamı: 308.980,02 TL
 - 2016 Yılı Dağıtılabilir Karın Tamamı: 293.138,92 TL
 - 2018 Yılı Dağıtılabilir Karın Tamamı: 11.068.526,72 TL
 - 2019 Yılı Dağıtılabilir Karın Tamamı: 8.800.666,42 TL
 - 2021 Yılı Dağıtılabilir Karın: 18.528.687,92 TL'lık kısmı,
- ii. Bedelsiz olarak artırılan 39.000.000.-TL sermayenin tamamının yasal defter ve kayıtlarda bulunan 'Geçmiş Yıl Karları' ndan karşılanmasına,
- iii. Artırılan 39.000.000.-TL'lik sermayeyi temsil edecek payların; 3.900.000 TL nominal adedi A Grubu imtiyazlı ve 35.100.000 TL nominal adedi B Grubu imtiyazsız pay olarak ihraç edilmesine ve tüm pay sahiplerine Şirketimiz sermayesindeki payları oranında usulüne (Kaydi Sistem Esaslarına, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. düzenlemelerine) uygun şekilde dağıtılmasına,
- iv. Ek'te yer alan Şirket Esas Sözleşmesi'nin Sermaye ve Paylar başlıklı 8'inci maddesinin tadil tasarımlarının kabulüne ve gerekli uygun görüşün alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ile Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına,

- v. Kayıtlı Sermaye Tavanının yükseltilmesi ve bedelsiz sermaye artışına ilişkin ilgili kurumlar nezdinde başvuru, tescil ve gerekli tüm işlerin Şirket Yetkililerince yürütülmesine ve bu konularda yetkilendirilmelerine,

mevcutların oybirliği ile karar verilmiştir.

SPK tarafından 12.01.2023 tarihinde onaylanan bedelsiz sermaye artırımını ile Şirket'in 30.000.000 TL sermayesinin iç kaynaklardan %130 oranında 39.000.000 TL artırılarak 69.000.000 TL'ye çıkarılması işlemleri 31.03.2023 tarihinde tamamlanmış olup, söz konusu sermaye artırımını 23.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut B Grubu payları "TDGYO" koduyla Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas sözleşme'sine www.kap.org.tr adresinden ve Şirket'in kurumsal internet sitesi olan www.trendgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

- Şirketin amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin sermaye yapısına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin yönetim kuruluna ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddesinde yer almaktadır.
- Şirketin genel kurula ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 23. maddesinde, "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 24. maddesinde, "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesinde, "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 26. maddesinde, "Temsilci Tayini" başlıklı 27. maddesinde ve "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 28. maddelerinde yer almaktadır.
- Şirketin karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde, "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesinde ve "Kar Payı Arzı" başlıklı 34. maddelerinde yer almaktadır.

- Genel kurul toplantısında TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda katılım imkânı tanındığı durumda yönetim kurulunca ve toplantı başkanlığınca yerine getirilecek işlemler TTK'nın 1527'nci maddesi ve ilgili mevzuatlar dikkate alınarak ifa edilir.

İç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirket'in 03.11.2017 tarih ve 48 sayılı yönetim kurulu kararı ile "Şirket Genel Kurulu'nun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi" kabul edilmiştir.

Şirket'in, Genel Kurul'un Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi'ne www.trendgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesine göre; 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.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca; Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca;

"Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, 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.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde

yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca;

"A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

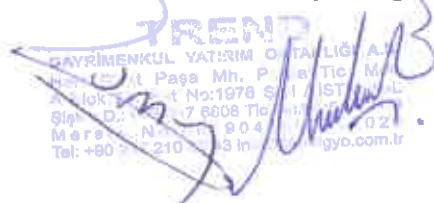
Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.



Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir."

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca; "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 23. maddesinde "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 24. maddesi, "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 25. maddesi, "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 26. maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 27. maddesi ve "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 28. maddeleri uyarınca;

"Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı'ndan belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılımı, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul

2024 Yılı	https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1398736	03.03.2025
2025 Yılı	https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1563947	02.03.2026

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim gördüğü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
31 Aralık 2023	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeni yol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Özkan Cengiz - Sorumlu Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2024	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeni yol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Özkan Cengiz - Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2025	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeni yol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Hakan Kılıç - Sorumlu Denetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi görüşlerinde; Şirket'in söz konusu bilanço tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TFRS'lere uygun olarak tüm önemli yönleri ile gerçeğe uygun bir biçimde sunduğu belirtilmektedir.

"Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Silahşör Paşa Mh. Pınarbaşı Tic. Mh. Blok 13. Kat No:1978 Şişli - İstanbul
Tic. Sic. No: 069 047 6804 T.C. Şirket Sic. No: 00890
Tel: 0212 334 33 43

İNVEST AZ

- 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 bul an 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.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır sas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket tarafından kar dağıtımı yapılmamıştır.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

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

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

GAYRİ MENKUL

Hali hazırda boş olan ve
No: 3, Kat: 0:1970
V. No: 67 880R Tlc.S.
Etiler Mahallesi Kat: 0:00004708
F. No: 2 210 33 43 info@reklamci.com.tr

TAKLİĞİ A.Ş.
Tic. Sic. No: 270000
Sicil No: 270000
TANBUL
09791-0
0020
info@reklamci.com.tr

87



23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısını n Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	13.800.0000		1,00	13.800.0000	20,0
B	Hamiline	Yoktur	124.200.000		1.00	124.200.000	180.0
					TOPLAM	138.000.000	200,0

Şirket'in 69.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere %200 artışla 207.000.000 Türk Lirasına çıkarılacak olması nedeniyle 1,00 TL nominal değerli paylar, 1,00 TL / 1 lot ihraç edilecektir. Şirket payları nama yazılı A Grubu ve hamiline yazılı B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu paylarda Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmakta olup, başkaca imtiyaz bulunmamaktadır.

İhraç edilecek paylara ilişkin ISIN kodu henüz alınmamış olup, Kurul onayı sonrasında Takasbank'a yapılacak başvuru ile temin edilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar, toplam 138.000.000 TL, 1,00 TL nominal değerli 138.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan toplam 138.000.000 TL nominal değerli payların bedelli sermaye artırımını sonrası oluşacak 207.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %200 olacaktır. Halka arz edilmesi sonucu oluşacak sermayenin ise mevcut sermayeye oranı %66,67 olacaktır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklarımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir:

Kar Payı Hakkı (SPKn md. 19 ve TTK md. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği):

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nın 19. Maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıl kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve Şirket çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık şirket genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Ortaklıkların ilgili finansal yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabılır kâr matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

İhraççının kârından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:

Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler. Yatırımcılar kâr payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Kâr payı hakkının zamanasınına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:


GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halka Açık Pay Sermayesi Tic. Mmk.
A.Ş. 13 Nispetiye Cad. No: 15
SİĞİRİCİ KÜLTÜR MERKEZİ 34398
M. 00590476 0020
33 43 ino@gtmm.com.tr


GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halka Açık Pay Sermayesi Tic. Mmk.
A.Ş. 13 Nispetiye Cad. No: 15
SİĞİRİCİ KÜLTÜR MERKEZİ 34398
M. 00590476 0020
33 43 ino@gtmm.com.tr

Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136E. Ve 2019/21 K. Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Şirket; Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemekte ve kâr dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

Kâr payı avansı:

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtılabilmesi için genel kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, yönetim kuruluna yetki verilmesi zorunludur.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

TTK m. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn m. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği):

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507):

TTK m. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m. 29, 30, TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30. 1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

QAYRIMENKUL
Her türlü mal ve hakların
Açık ve gizli, menkul ve
Şirketin 01.07.2009 Tarihinde
Mülkiyet hakkı 0089047
Ticaret Sicil No 125103343
Ticaret Sicil No 0089047
Ticaret Sicil No 0089047

İNVEST

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417):

TTK md. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır. TTK md. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. TTK md. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 30. Maddesi 2. Fıkrası uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn m. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur. TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir. TTK md. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar. TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile Şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. 149 Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz. SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m. 14, TTK m. 437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):



SPKn. 14. Maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445-451, SPKn m. 18/6, 20/2):

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler. Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, yıl sonu finansal tablolarının gerçeği dürtüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir. Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürtüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn m. 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetim istemini isteyebilir. Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide

birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439):

TTK md. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı Şirket'in, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı Şirket'in her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir. TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir. Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya Şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, Şirket'i veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24, II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

SPKn. Md. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydetme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen

GAYRİMENFA'ATLILIK ORTAKLIĞI A.Ş.
Halka Açık Ortaklık / Mrk.
A.Ş. No: 13 / M. N. S. / İSTANBUL
S. N. No: 659791-0
M. N. No: 00020
T. N. No: 214343 info@...com.tr

İNVEST
beğ

5. Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,
6. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
7. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satılmasına,
8. Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da süresi içinde satılamayan payların mevcudiyeti halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25. maddesi çerçevesinde satılamayan payların 6 iş günü içerisinde iptal edilmesi için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğlere uygun olarak gerekli işlemlerin yapılmasına,
9. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri kapsamında kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
10. İşbu karara konu bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği'nin (VII- 128.1) 33. maddesi gereğince hazırlanmış olan ekli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor'un ve Türk Ticaret Kanunu (TTK) 457. maddesi kapsamında hazırlanan beyanın kabul edilmesine,
11. Sermaye artırımını işlemi için Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile aracılık sözleşmesi imzalanmasına,
12. Bedelli sermaye artırımının gerçekleştirilmesi ve Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesinin tadil tasarısının onaylanması için başta Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve Ticaret Bakanlığı izni akabinde esas sözleşme tadilinin tescil ve ilanı için Ticaret Sicili Müdürlüğü ve diğer kurum ve kuruluşlar olmak üzere gerekli başvuru ve işlemlerin yapılmasına,
13. Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. de dâhil ve bunlarla sınırlı olmamak üzere diğer tüm kamu ve özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak olan başvurular, yazışmalar, belge ve bilgilerin tanzimi ve imzalanması, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dâhil olmak üzere söz konusu bilgi ve belgelerin takibi ve tekemmülü, ilgili makam ve dairelerdeki usul ve işlemlerin ifa ve ikmali dahil olmak üzere işbu sermaye artırımını süreci kapsamındaki tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi, sermaye artırımına ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ilgili ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan ettirilmesi, sermaye artırımının tamamlandığını ve Şirket tarafından sağlanan toplam fon miktarını içeren özel durum açıklamasının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanması hususlarında Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halki Tüzel Kişilik Tic. Mrk.
A Blok Kat: 3/3808 Tic. Sic. No: 2791-0
Sicil No: 3808 Tic. Sic. No: 2791-0
M. Sicil No: 3808 Tic. Sic. No: 2791-0
Tic. Sic. No: 3808 Tic. Sic. No: 2791-0
Tic. Sic. No: 3808 Tic. Sic. No: 2791-0



Payların devrine ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz, Sermaye Piyasası Kurulunun onayı sonrasında sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 69.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 138.000.000 TL nakden (bedelli) karşılanmak üzere toplam %200 oranında artırılarak 207.000.000 TL'ye yükseltilecektir.

Nakit karşılığı artırılan 139.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında (A) Grubu pay sahiplerine (A) Grubu, (B) Grubu pay sahiplerine (B) Grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında 13.800.000 TL nominal değerli (A) Grubu nama yazılı pay, 124.200.000 TL (B) Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu paylar "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu paylar "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulacaktır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
A Grubu	Nama	6 (altı) üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerinin 4'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.	13.800.000	200,00%	1,00	13.800.000	20,00%
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	124.200.000	200,00%	1,00	124.200.000	180,00%

*İlgili grubun artan kısmının, mevcut sermayedeki aynı gruba oranını ifade etmektedir.

****Şirket'in 69.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine olan oranı ifade etmektedir.**

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.trendgyo.com.tr), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.investaz.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımı ve kalan payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan pay kalması halinde, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 25/1-a hükmü çerçevesinde satılamayan paylar 6 iş günü içerisinde iptal edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni alma haklarını 1,00 TL nominal pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasada iki iş günü süreyle nominal değer in altında olmamak kaydıyla satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Nakit ödenen pay bedelleri PTT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nezdinde açılan TR02 0080 7010 1081 8330 6790 01 IBAN nolu özel hesapta toplanacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba, MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanımı süresi içinde bu haklarını satabilirler. Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değer in altına olmamak üzere BİS Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış stresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve yetkili kuruluşlardan oluşan

Borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten Borsa üyesi Invest-Az Yatırım tarafından tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra, Borsa Birincil Piyasa'da satışı yapılan payların takası, T+2 gün sonra Takasbank/MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımı ve yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen yeni ya da mevcut tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ Pay Piyasası'nda işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurması gerekmektedir. Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ İnternet Sitesinin (www.borsaistanbul.com) "Üyeler" başlıklı bölümünde, TSPB'nin İnternet Sitesinde (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın İnternet Sitesinin (www.spk.gov.tr) "Kurumlar" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama ve yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmî kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Aracı Kurum ve/veya Şirket'in, düzenlenen "Aracılık Sözleşmesi" kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması; Şirket, Şirket ortakları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkması; sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hâle gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hâllerinde mümkündür.

Ayrıca, SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesinin birinci fıkrasında şu hüküm bulunmaktadır:

"İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilir."

GAYRİMENKUL
Halka Arzı
A: 13. Kat
S: 13. Kat
M: 13. Kat
Tic. Mrk.
TAN 301
3731-0
08 100 6904
020
33 43 info@
33 43 info@

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandırıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, nominal değerden düşük olmamak kaydıyla Borsada satış yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan Borsa'da satılacaktır. Halka arz sonrası satılamayan paylar iptal edilecektir.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Bedelli sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortaklarımızın %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedellerinin aşağıda bilgilerine yer verilen Şirket adına açılmış özel hesaba yatırılacaktır. PTT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nezdinde açılan TR02 0080 7010 1081 8330 6790 01 nolu IBAN Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait özel hesaba nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK'da aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

TR02 0080 7010 1081 8330 6790 01
IBAN
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
212 210 33 43 info@trendyay.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
INVEST AZ

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma haklarını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz bu haklarını yeni pay alma haklarının kullanım süresi içerisinde Borsa'nın ilgili pazarında (Borsa İstanbul Rüşhan Hakkı Kupon Pazarı) oluşan piyasa fiyatından satabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenen süre içerisinde "R" özellik kodu ile yeni pay alma hakkı (rüşhan hakkı) kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli kurallarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü yeni pay alma hakkının başlangıç günüdür. Rüşhan hakkı kupon pazarının son işlem günü ise rüşhan hakkı kullanma süresinin sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.trendgyo.com.tr), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (www.investaz.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Mehmet ENDES	Şirket
Selim KAYGUSUZ	Şirket
Osman TURAN	Şirket
Mustafa CEBECİ	Şirket
Mehmet ÖCALAN	Şirket
Murat ABAK	Şirket
Furkan Eren ZİREK	Şirket
Gökhan GATFAR	Şirket
Süleyman KILIÇ	Şirket
İsmail AKI	Şirket
Gülbüz GÜVEN	Şirket
Elshan GULİYEV	Invest-AZ Yatırım
Ceyhun ABDULLAYEV	Invest-AZ Yatırım
Shahriyar GURBANZADE	Invest-AZ Yatırım
Evren KARABULUT	Invest-AZ Yatırım
Kenan ULUÇ	Invest-AZ Yatırım
Enver Kerim DUMANLI	Invest-AZ Yatırım
Aykut ÜNLÜ	Invest-AZ Yatırım
Gökçe ARSLAN	Invest-AZ Yatırım
Oğuzhan TANYERİ	Invest-AZ Yatırım
Uğur PEMBEÇİOĞLU	Invest-AZ Yatırım
Ozan Alp ABAZA	Invest-AZ Yatırım
Derya AYKUT	Invest-AZ Yatırım
Eda YILDIZ	Invest-AZ Yatırım
Umut AYDIN	Invest-AZ Yatırım
Ferhat KILIÇ	Invest-AZ Yatırım
Özkan Cengiz	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebileceklerdir. Bildirimden önce paylar işleme konu olmayacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından

sonra kalan paylar Borsa’da Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2’e yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL’dir. Yeni pay alma hakları; 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma hakkının kullanımından sonra kalan paylar, Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle ihraç edilecektir.

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Sermaye artırımını nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek paylar yeni pay alma haklarının kullanılması aşamasında nominal değerden satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasada oluşacak fiyat üzerinden iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Şirket tarafından KAP’ta yayımlanacak Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda belirtilen tarihlerde, SPK’nın 11-5.2 sayılı “Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nde yer alan “Borsada Satış” yöntemi kullanılarak gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar “Borsada Satış Yöntemi” kullanılarak nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arz süresi, 2 iş günüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri; KAP’ta (www.kap.org.tr), Şirket’in internet sitesinde (www.trendgyo.com.tr) ve yetkili kuruluşun internet sitesinde (www.investaz.com.tr) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket’e aittir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

GAZİİRSAN/İTİFAK ORTAKLIĞI A.Ş.
Halka Arzı Piyasası T.C. Tic. Mhk.
A.Ş. 13.05.2016 16.00 S.İ. İSTANBUL
S.İ. 047 8808 S.İ. 008904 S.İ. 0020
212 210 83 43 info@trendgyo.com.tr



24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aşağıda iletişim bilgileri verilen Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok, 34395, Şişli/İstanbul
Telefon	0212 238 88 88
Faks	0212 347 66 00
İnternet Adresi	www.investaz.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir. Payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
InvestAZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	138.000.000	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 19.02.2026 tarihinde “Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİAŞ’da satışı da aracı kurum tarafından gerçekleştirilecektir. Aracılık sözleşmesinde, “En İyi Gayret” aracılığına ilişkin standart ifadelerle yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Halka arza aracılık eden aracı kuruluşun halka arza aracılık komisyonu, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut B Grubu payları "TDGYO" kodu ile Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin ihraç edilecek B Grubu paylar da Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

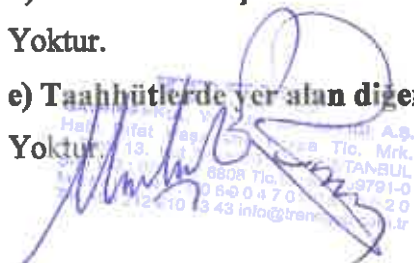
Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.





27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 138.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Halka Arz Maliyetleri Tahmi	(TL)
Sermaye Artırım Miktarı	138.000.000
SPK Kurul Ücreti (%0.2)	276.000
Borsa Kota Alma Ücreti (%0.03+BSMV)	43.470
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	7.245
Aracılık Komisyonu	700.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0.04)	55.200
Diğer Masraflar (İlan, Tescil ve Noter vb)	40.000
Takasbank ISIN Kodu	1.313
Toplam Maliyet	1.123.228
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	136.876.773
Satışa Sunulan Pay Adedi	138.000.000
Pay Başına Düşen Maliyet	0,008139

Bedelli sermaye artırımını kapsamında pay sahiplerimizin yeni pay haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 138.000.000 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekte olup, 1.123.228 TL tutarındaki sermaye artırımına ilişkin tahmini maliyetin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 136.876.773 TL tutarında net ihraç geliri elde dilediği tahmin edilmektedir. Bu durumda halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,008139 TL'dir.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun 17/02/2026 tarih ve 2026/03 sayılı kararı ile gerçekleştirilmesi planlanan bedelli sermaye artırımını ile Şirketimizin portföyünde yer alan İstanbul Ümraniye Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi 559 ada 4 ve 5 parseldeki arsanın üzerinde geliştirilecek ticari ve konut inşaat projesinin finansmanının sağlanması hedeflenmektedir. Sektör ve ekonomik şartlar nedeniyle ilgili arazide geliştirilecek projenin finansmanında kat karşılığı, satış vaadi veya hasılat paylaşımı yerine Şirketimiz mevcut özkaynaklarının ve sermaye artırımından gelecek gelirin kullanılması planlanmaktadır.

Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde kullanmayı hedeflemektedir.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı (%)
Ümraniye Arsası Proje Geliştirme	%100
Toplam	%100

Sermaye artırımından elde edilecek fonun şirketimizin portföyünde yer alan İstanbul İli Ümraniye ilçesi Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi 559 ada 4 ve 5 numaralı parselde geliştirilmesi planlanan ticari ve konut projesinin finansmanında kullanılması planlanmaktadır.

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halka Arzı ve Satışları İçin Tic. Sic. No: 274800
A. B. N. 43, Kat: 3, İstanbul
Sicil No: 274800
M. T. 0 5 8 0 4 7
0 5 3 8 4 3 info@trendinvest.com.tr

INVEST
MUTUAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
A. B. N. 43, Kat: 3, İstanbul
Sicil No: 274800
M. T. 0 5 8 0 4 7
0 5 3 8 4 3 info@trendinvest.com.tr

Tüm bu hususlara ek olarak, sermaye artırımından elde edilen net gelirin, yukarıda yer alan alanlarda kullanılmaya başlayana kadar Şirket menfaatlerine uygun olarak ve mevzuat hükümlerine aykırı olmayacak şekilde finans ve para piyasalarında değerlendirilmesi planlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar gerçekleştirilecek olan bedelli sermaye artırımında tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamını kullanacakları varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir. Tutarlar 02.03.2026 tarihli kapanış fiyatı olan 17,80 TL baz alınarak hesaplanmıştır.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (%100 Katılım)
Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		138.000.000
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.120.228
Halka Arz Brüt Geliri		138.000.000
Halka Arz Net Geliri		136.879.772
Özkaynak (31.12.2025)	391.674.599	528.554.371
Çıkarılmış Sermaye	69.000.000	207.000.000
Pay Adedi	69.000.000	207.000.000
Pay Başına Defter Değeri	5,6764	2,5534
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-3,1230
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-55,02%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		-
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket'in pay senetlerinin 02.03.2026 tarihli kapanış fiyatı 17,80 TL'dir. En yakın fiyat adımına yuvarlanmış düzeltilmiş fiyat 6,60 TL olarak hesaplanmaktadır. 138.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da düzeltilmiş pay fiyatı olan 21,00 TL'den satıldığı varsayılmıştır.

Sulanma Etkisi	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Rüçhan Kullanım Fiyatı		1,00
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		138.000.000
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		1.120.228
Halka Arz Brüt Geliri		138.000.000
Halka Arz Net Geliri		136.879.772
Birincil Piyasa Kapanış (02.03.2026)		17,80
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat		6,60
Emisyon Primi		772.800.000
Özkaynak (31.12.2026)	391.674.599	1.301.354.371
Çıkarılmış Sermaye	69.000.000	207.000.000
Pay Adedi	69.000.000	207.000.000
Pay Başına Defter Değeri	5,68	6,29

Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)	0.61
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)	10.75%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)	-0.31
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (%)	-4.75%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımsal veriler doğrultusunda yapılmış olup, verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Sermaye artırımında Invest-AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 19.02.2026 tarihinde imzalanan "Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" kapsamında ve halka arz edilecek payların satışına aracılık hizmeti alınmaktadır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
31 Aralık 2023	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeniyol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Özkan Cengiz - Sorumlu Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2024	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeniyol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Özkan Cengiz - Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31 Aralık 2025	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeniyol 1 Sk. No:8 Bomonti Business Center K:4 D:22 Şişli - İstanbul	Hakan Kılıç - Sorumlu Denetçi, SMMM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Yukarıda belirtilen bağımsız denetim raporlarını hazırlayan kişi/kurumlardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla İzahname'de verilmekte olup, açıklanan bilgilerde yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

İşbu İzahname'de yer verilen finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşları ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan denetçileri Şirket tarafından ihraç edilen ya da ilişkili şirketlerine ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Söz konusu bağımsız denetim firmalarına verdiği denetim hizmeti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde belirlenen konularla sınırlı olmak üzere verdiği danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir ücret ödenmemiştir. Ayrıca, yukarıda bilgilerine yer verilen bağımsız denetim firmaları Şirket'in yönetim ve denetim organlarının herhangi birine üye olmayıp, Şirket'in menkul kıymetlerinin halka arzında görev alan yetkili kuruluşlar ile bağlantısı bulunmamaktadır. Dolayısıyla, adı geçen firmaların denetim ve danışmanlık ücretleri dışında Şirketten herhangi bir menfaati bulunmamaktadır.

Şirket üçüncü kişilerden elde ettiği bu bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen

iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL'ye kadar	15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL. fazlası	20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL). fazlası	27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL). fazlası	35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL). fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 ve izleyen yıllarda kurum kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir. Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için uygulanacak oran %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK’da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK’nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

Öte yandan, KVK’nın 15/3. maddesi hükmü uyarınca GYO’ların kazançlarından, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3. fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO’lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aloj 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.
S.İ. 13. Kat : 1. S. Tlc. Mrk.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İNVEST AZ

suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun

115

İNVEST AZ

hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satımı Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın 67.maddesi dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

GVK'nın Geçici 67. maddesinin (1) numaralı fıkrasına, 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun Geçici 67'nci Maddesinde Yer Alan Tevkifat Oranları Hakkında Karar'a ve 7256 sayılı kanuna göre; 31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar tevkifata tabi olmakla beraber tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için tevkifat oranı halen %0 oranında uygulanmaktadır. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a)

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. Maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan maddede uyarınca, ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 (iki) yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın mükerrer 81.

Maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. Maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'nca belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 (on) veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkiî suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkiî sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellefiyet Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir. Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bütynelerinin güçlendirilmesidir. İstisna edilen kazançtan 5 yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri. Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının Ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara İlişkin Kar Paylarının Vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

GAYRİMENFAAA HİZMETLERİ A.Ş.
Halka İstisna Payları, Borsa Tic. Mrk.
A.Ş. / İstanbul / T.C. / İSTANBUL
Sicil No: 27 680 / T.C. No: 2791-0
Mersis: 33 08 90 0000 0000 0000 0000
Tic. Sicil No: 27 680 / T.C. No: 2791-0
Tic. Sicil No: 27 680 / T.C. No: 2791-0

İNVESTAZ

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic Mer A Blok No : 1 İç Kapı No : 1976 Şişli / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.trendgyo.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Bedelli Sermaye Artışına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı**EK 3: Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu****EK 4: Bağımsız denetçilerin sorumluluk beyanları**[illegible]

[Handwritten signature]
 PT. PERTAMINA PERKILIFCO
INVEST 