

# TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

## Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

Bu tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 69.000.000 TL'den 207.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan toplam ..... TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin duyurudur.

Ancak izahnamenin ve işbu duyurunun onaylanması söz konusu belgelerde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 69.000.000 TL'den 207.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arınılacak 138.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arz için hazırlanan izahname, Kurulca ..... tarihinde onaylanmış olup, ortaklığımız ve halka arz edilecek paylar ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname ortaklığımızın ([www.trendgyo.com.tr](http://www.trendgyo.com.tr)) ve halka arzda satışa aracılık edecek Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ..... tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelenmeye açık tutulmaktadır. Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları, izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

### 1. PAYLARIN HALKA ARZINA İLİŞKİN BİLGİ

#### a) Halka Arz Süresi:

Halka arz edilecek olan ..... TL nominal değerli paylar ..... ile ..... tarihleri arasında 2 (iki) iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, nominal değerinden aşağı olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

b) Başvuru Şekli: Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi izahnamenin "24. Halka Arza İlişkin Hususlar" bölüm başlığı altında "24.1.3.2.a) Satış Yönetimi ve Başvuru Şekli" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.

c) Başvuru Yerleri: Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi izahnamenin "24. Halka Arza İlişkin Hususlar" bölüm başlığı altında "24.1.3.2.c) Başvuru Yerleri" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.

d) Payların Teslim Şekli: Konuyla ilgili ayrıntılı bilgi izahnamenin "24. Halka Arza İlişkin Hususlar" bölüm başlığı altında "24.1.8. Payların Teslim Yöntemi ve Süresi" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.





## 2. TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

Bu tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özemin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>İhraççı</b> <b>TREND GAYRİMENKUL YATIRIM</b> <b>ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ad, Soyad:</b> Mehmet ENDES <b>Unvanı:</b> Yönetim Kurulu Başkanı <b>İmza:</b>	<b>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ</b> <b>DUYURUSUNUN TAMAMI</b>
<b>Ad, Soyad:</b> Osman İNAN <b>Unvanı:</b> Yönetim Kurulu Başkan Vekili <b>İmza:</b>	

<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili</b> <b>Kuruluş</b> <b>INVESTAZ YATIRIM MENKUL</b> <b>DEĞERLER A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ad, Soyad:</b> Kenan ULUÇ <b>Unvanı:</b> Yönetim Kurulu Üyesi <b>İmza:</b>	<b>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ</b> <b>DUYURUSUNUN TAMAMI</b>
<b>Ad, Soyad:</b> Enver Kerem DUMANLI <b>Unvanı:</b> Genel Müdür Yardımcısı <b>İmza:</b>	

# TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

## İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılması sermayesinin 69.000.000 TL'den 207.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 138.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunu Kurulca tekeffülün anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ([www.trendgyo.com.tr](http://www.trendgyo.com.tr)) ve halka arzda satışa aracılık edecek Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuya Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraçta aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kasımları ile birlikte okunduğunda takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özetle ilgili olarak herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

  
**TREND**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Mavi Bülent Paşa Mah. Park 1. Blok Kat: 10. Kat No: 10/10 SİGEM / Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270917 Şirket Sic. No: 27716  
Tic. Sic. No: 270917 Şirket Sic. No: 27716  
Tic. Sic. No: 270917 Şirket Sic. No: 27716  
www.trendgyo.com.tr

  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
**INVEST**





## KISALTMA VE TANIMLAR

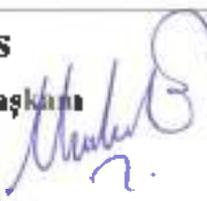
KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
Aracılık Sözleşmesi	: 19.02.2026 tarihinde imzalanan "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi"
BIAS / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Esas Sözleşme	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim 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 Resmî 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

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
 HESAP NO: 08080000000000000000  
 A.Ş. ŞİRKETİ  
 SİGİT YOLU: 08080000000000000000  
 İZMİR  
 T.C. KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI  
 T.C. KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI  
 T.C. KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI



## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

Bu izahname ve eklelerinde 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 özenim gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<p><b>İbrazçı</b> <b>Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b> <b>Yetkilisi</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p><b>Ad-Soyad: Mehmet ENDES</b> <b>Unvan: Yönetim Kurulu Başkanı</b></p> <p><b>Ad-Soyad: Osman TURAN</b> <b>Unvan: Yönetim Kurulu Başkan Vekili</b></p> <p>  <b>06.03.2026</b></p>	<p><b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b></p>
<p><b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun</b> <b>Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</b> <b>Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b></p>	<p><b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b></p>
<p><b>Ad-Soyad: Kenan ULUÇ</b> <b>Unvan: Yönetim Kurulu Üyesi</b></p> <p><b>Ad-Soyad: Enver Kerim DUMANLI</b> <b>Unvan: Genel Müdür Yardımcısı</b></p> <p>  <b>06.03.2026</b></p>	<p><b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b></p>





B.3	<p><b>Ana Ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket esas sözleşmesinin amaç ve faaliyet konusu maddesine göre; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı baklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföylü işletmek amacıyla payların ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetleri yürütmektedir.</p> <p>Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 2006 yılında kurulmuş olup, 2018 yılında halka açılmıştır.</p> <p>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.</p> <p>İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projeleri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ümraniye:</b> Mimari, statik, mekanik ve elektrik işlemleri ile ilgili projeler için teklifler alınmakta olup proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.</li> <li>- <b>Trend Bulvar Görükle:</b> Çevre düzenleme işlemleri ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Eylül 2023'te başlayan daire teslimi işlemleri büyük ölçüde tamamlanmıştır.</li> <li>- <b>Allbeyköy:</b> Arsa üzeriade, Trend GYO A.Ş. de dahil olmak üzere 10m 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.</li> </ul>
B.4a	<p><b>İhracçıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli son eğilimler hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul ve inşaat sektörü; konut fiyat endeksi, konut satış istatistikleri, inşaat üretim endeksi, inşaat maliyetleri, finansman koşulları ve Türkiye'de</p>

		<p>meydana gelebilecek siyasi ile makroekonomik gelişmelerden etkilenmektedir. Son dönemde konut fiyatları ve satış hacmindeki gelişmeler, inşaat maliyetleri ve finansman koşullarındaki değişimlerle birlikte değerlendirildiğinde, söz konusu eğilimler Şirket'in faaliyetlerini, proje geliştirme süreçlerini ve finansal performansını etkileyebilecek temel unsurlar arasında yer almaktadır.</p> <p><b><u>İnşaat Sektörü</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Gayrimenkul Sektörü</u></b></p> <p>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 ulaşmıştır.</p> <p>Konut fiyatları ise 2025 yılı sonu itibarıyla yıllık bazda %29 oranında artış kaydetmiştir.</p> <p>İCMB Konut Fiyat Endeksi 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %3,7 oranında artmıştır.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Yoktur.
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in izahname tarihi itibarıyla 69.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran bir hakim ortak bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1(bir) TL itibari değerinde 69.000.000 adet paya ayrılmış 69.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 6.900.000 adet pay karşılığı 6.900.000 TL nominal değerli kısmı ve B grubu hamiline yazılı 62.100.000 adet pay karşılığı 62.100.000</p>

	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	<p>Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı finansal durum tablolarına aşağıda yer verilmiştir.</p> <table border="1" data-bbox="805 712 1417 2063"> <thead> <tr> <th colspan="4">BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI</th> </tr> <tr> <th>Varlıklar(TL)</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2024</th> <th>31.12.2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Dönen Varlıklar</b></td> </tr> <tr> <td>Katılma Hisseleri</td> <td>26.920.096</td> <td>41.317.215</td> <td>4.267.273</td> </tr> <tr> <td>Finansal Yatırımlar</td> <td>38.415.099</td> <td>49.280.961</td> <td>120.582.000</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>463.104</td> <td>95.284</td> <td>26.920.096</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>104.133</td> <td>113.261</td> <td>38.415.099</td> </tr> <tr> <td>Stoklar</td> <td>200.522.407</td> <td>246.110.510</td> <td>276.048.791</td> </tr> <tr> <td>Ferdi Ödenmiş Güterler</td> <td>164.622</td> <td>2.918.025</td> <td>1.914.119</td> </tr> <tr> <td>Can Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</td> <td>319.513</td> <td>298.733</td> <td>484.361</td> </tr> <tr> <td>Diğer Dönen Varlıklar</td> <td>4.011.838</td> <td>6.297.529</td> <td>5.519.912</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Dönen Varlıklar</b></td> <td><b>320.633.912</b></td> <td><b>386.444.114</b></td> <td><b>489.187.222</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Duran Varlıklar</b></td> </tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlıklar</td> <td>6.677.358</td> <td>7.454.047</td> <td>2.789.290</td> </tr> <tr> <td>Kullanma Hakkı Varlıkları</td> <td>2.866.713</td> <td>3.215.537</td> <td>2.716.737</td> </tr> <tr> <td>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</td> <td>46.519</td> <td>04.544</td> <td>108.011</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Duran Varlıklar</b></td> <td><b>9.590.590</b></td> <td><b>10.744.178</b></td> <td><b>6.274.078</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM VARLIKLAR</b></td> <td><b>320.223.112</b></td> <td><b>397.288.292</b></td> <td><b>495.461.300</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>KAYNAKLAR (TL)</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b></td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Borçlanmalar</td> <td>0</td> <td>89.214</td> <td>633</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Borçlanmalardan Kısa Vadeli Kısmı</td> <td>2.823.329</td> <td>1.159.404</td> <td>377.364</td> </tr> <tr> <td>Ticari Borçlar</td> <td>126.943</td> <td>497.401</td> <td>113.147</td> </tr> <tr> <td>Çalışanlar Sağlamaya Faydaları Karşılıklarından Borçlar</td> <td>249.839</td> <td>134.894</td> <td>116.281</td> </tr> <tr> <td>Diğer Borçlar</td> <td>844.212</td> <td>283.192</td> <td>101.737</td> </tr> <tr> <td>Erkenleşmiş Gelirler</td> <td>40.953.388</td> <td>78.535</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Karşılıklar</td> <td>68.925</td> <td>132.636</td> <td>91.064</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM KISA VADELE YÜKÜMLÜLÜKLER</b></td> <td><b>44.366.944</b></td> <td><b>2.395.296</b></td> <td><b>1.297.626</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b></td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Borçlanmalar</td> <td>142.056</td> <td>1.636.436</td> <td>226.575</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Karşılıklar</td> <td>120.147</td> <td>355.458</td> <td>767.322</td> </tr> <tr> <td>Erkenleşmiş Vergi Yükümlülükleri</td> <td>0</td> <td>14.250.436</td> <td>19.895.136</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM UZUN VADELE YÜKÜMLÜLÜKLER</b></td> <td><b>262.203</b></td> <td><b>16,322,330</b></td> <td><b>21,489,033</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b></td> <td><b>44,629,074</b></td> <td><b>18,647,626</b></td> <td><b>22,786,660</b></td> </tr> <tr> <td><b>Öz kaynaklar</b></td> <td><b>31,12,2023</b></td> <td><b>31,12,2024</b></td> <td><b>31,12,2025</b></td> </tr> <tr> <td>Öz sermaye</td> <td>69.008.000</td> <td>69.008.000</td> <td>69.008.000</td> </tr> </tbody> </table>	BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI				Varlıklar(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	<b>Dönen Varlıklar</b>				Katılma Hisseleri	26.920.096	41.317.215	4.267.273	Finansal Yatırımlar	38.415.099	49.280.961	120.582.000	Ticari Alacaklar	463.104	95.284	26.920.096	Diğer Alacaklar	104.133	113.261	38.415.099	Stoklar	200.522.407	246.110.510	276.048.791	Ferdi Ödenmiş Güterler	164.622	2.918.025	1.914.119	Can Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	319.513	298.733	484.361	Diğer Dönen Varlıklar	4.011.838	6.297.529	5.519.912	<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>320.633.912</b>	<b>386.444.114</b>	<b>489.187.222</b>	<b>Duran Varlıklar</b>				Maddi Duran Varlıklar	6.677.358	7.454.047	2.789.290	Kullanma Hakkı Varlıkları	2.866.713	3.215.537	2.716.737	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.519	04.544	108.011	<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>9.590.590</b>	<b>10.744.178</b>	<b>6.274.078</b>	<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>320.223.112</b>	<b>397.288.292</b>	<b>495.461.300</b>	<b>KAYNAKLAR (TL)</b>				<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	89.214	633	Uzun Vadeli Borçlanmalardan Kısa Vadeli Kısmı	2.823.329	1.159.404	377.364	Ticari Borçlar	126.943	497.401	113.147	Çalışanlar Sağlamaya Faydaları Karşılıklarından Borçlar	249.839	134.894	116.281	Diğer Borçlar	844.212	283.192	101.737	Erkenleşmiş Gelirler	40.953.388	78.535	0	Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	132.636	91.064	<b>TOPLAM KISA VADELE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>44.366.944</b>	<b>2.395.296</b>	<b>1.297.626</b>	<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.056	1.636.436	226.575	Uzun Vadeli Karşılıklar	120.147	355.458	767.322	Erkenleşmiş Vergi Yükümlülükleri	0	14.250.436	19.895.136	<b>TOPLAM UZUN VADELE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>262.203</b>	<b>16,322,330</b>	<b>21,489,033</b>	<b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>44,629,074</b>	<b>18,647,626</b>	<b>22,786,660</b>	<b>Öz kaynaklar</b>	<b>31,12,2023</b>	<b>31,12,2024</b>	<b>31,12,2025</b>	Öz sermaye	69.008.000	69.008.000	69.008.000
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI																																																																																																																																																		
Varlıklar(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025																																																																																																																																															
<b>Dönen Varlıklar</b>																																																																																																																																																		
Katılma Hisseleri	26.920.096	41.317.215	4.267.273																																																																																																																																															
Finansal Yatırımlar	38.415.099	49.280.961	120.582.000																																																																																																																																															
Ticari Alacaklar	463.104	95.284	26.920.096																																																																																																																																															
Diğer Alacaklar	104.133	113.261	38.415.099																																																																																																																																															
Stoklar	200.522.407	246.110.510	276.048.791																																																																																																																																															
Ferdi Ödenmiş Güterler	164.622	2.918.025	1.914.119																																																																																																																																															
Can Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	319.513	298.733	484.361																																																																																																																																															
Diğer Dönen Varlıklar	4.011.838	6.297.529	5.519.912																																																																																																																																															
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>320.633.912</b>	<b>386.444.114</b>	<b>489.187.222</b>																																																																																																																																															
<b>Duran Varlıklar</b>																																																																																																																																																		
Maddi Duran Varlıklar	6.677.358	7.454.047	2.789.290																																																																																																																																															
Kullanma Hakkı Varlıkları	2.866.713	3.215.537	2.716.737																																																																																																																																															
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.519	04.544	108.011																																																																																																																																															
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>9.590.590</b>	<b>10.744.178</b>	<b>6.274.078</b>																																																																																																																																															
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>320.223.112</b>	<b>397.288.292</b>	<b>495.461.300</b>																																																																																																																																															
<b>KAYNAKLAR (TL)</b>																																																																																																																																																		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>																																																																																																																																																		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	89.214	633																																																																																																																																															
Uzun Vadeli Borçlanmalardan Kısa Vadeli Kısmı	2.823.329	1.159.404	377.364																																																																																																																																															
Ticari Borçlar	126.943	497.401	113.147																																																																																																																																															
Çalışanlar Sağlamaya Faydaları Karşılıklarından Borçlar	249.839	134.894	116.281																																																																																																																																															
Diğer Borçlar	844.212	283.192	101.737																																																																																																																																															
Erkenleşmiş Gelirler	40.953.388	78.535	0																																																																																																																																															
Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	132.636	91.064																																																																																																																																															
<b>TOPLAM KISA VADELE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>44.366.944</b>	<b>2.395.296</b>	<b>1.297.626</b>																																																																																																																																															
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>																																																																																																																																																		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.056	1.636.436	226.575																																																																																																																																															
Uzun Vadeli Karşılıklar	120.147	355.458	767.322																																																																																																																																															
Erkenleşmiş Vergi Yükümlülükleri	0	14.250.436	19.895.136																																																																																																																																															
<b>TOPLAM UZUN VADELE YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>262.203</b>	<b>16,322,330</b>	<b>21,489,033</b>																																																																																																																																															
<b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>44,629,074</b>	<b>18,647,626</b>	<b>22,786,660</b>																																																																																																																																															
<b>Öz kaynaklar</b>	<b>31,12,2023</b>	<b>31,12,2024</b>	<b>31,12,2025</b>																																																																																																																																															
Öz sermaye	69.008.000	69.008.000	69.008.000																																																																																																																																															

			0
Sermaye Döneltirimi Farkları	203.246.953	416.242.307	618.242.707
Paylara İlişkin Primler/Farklıları	55.955.847	73.253.462	73.253.952
Karların Ayrılmış Kuruluşunun Fedakaları	14.253.082	18.406.976	18.636.076
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	-38.812.671	-192.243.317	200.592.640
Dönem Net Kar/Zararı	-118.058.975	-8.348.923	13.110.360
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>296.646.088</b>	<b>398.664.607</b>	<b>391.674.599</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>340.223.112</b>	<b>397.208.292</b>	<b>414.461.261</b>

\*2023 yılı rakamları 31.12.2024 tarihli bilanço güncel olarak 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 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Nispetiye Paşa Sok. No: 10 Kat: 10  
 Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
 Tic. Sic. No: 274907 / Mers: TR33 081 000 100 020  
 E-posta: No: 00015@trendinvest.com.tr  
 Telefon: 312 210 37 40 / 312 210 37 41 / 312 210 37 42

**INVEST**





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

#### 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 zarar 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 kâr elde ederek zarardan kâra geçmiştir. Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllarında 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.

**TREND**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Rafet Paşa 11. Etage Kat. No: 11  
19. Kat No: 11 / Sığ. / MİT BUL  
M. O. S. T. 0:00 00 00 00 00 00 00  
00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00

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	İhraçın sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması	İşletme mevcut Şirket'in net işletme sermayesi, izahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla aşağıda yer almaktadır. Şirket'in işletme sermayesi, mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	330.052.922	386.044.114	409.187.223
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	44.366.901	2.395.296	1.297.626
Net İşletme Sermayesi	285.686.021	383.648.818	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.



	kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	kullanılmasına 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	<p>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.</p> <p>Kotasyon Yönergesinin 41. maddesi uyarınca aylan Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edilecekleri 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 kullanılmasına başladığı 1'inci gün itibarıyla, MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayacaktır. A Grubu paylar ise borsada işlem görmeyecektir.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesinde yer almaktadır. Şirketin kar dağıtım politikasında yer verilen kar dağıtım ilkeleti aşağıda yer almaktadır.</p> <p>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:</p> <p>Genel Genel Kanunî Yedek Akçe</p> <p>a) % 5'i kanunî yedek akçeye ayrılır. Birinci Temettü</p> <p>b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bakiye meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.</p> <p>c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra,</p>







		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sermaye riski</li> <li>- Kredi riski</li> <li>- Likidite riski</li> <li>- Kur riski</li> </ul>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<b>İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski</li> <li>- İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler</li> <li>- İhraç edilen payların sermaye kazanma ilişkin riskler</li> </ul>

**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	<p>Bedelli sermaye artırım kapsamında pay sahiplerimizin yeni pay haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 138.000.000 TL tutarında brüto 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.</p> <p>Halka arza ilişkin tahmini giderler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Halka Arz Maliyetleri Tahmini</th> <th>(TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırımı Miktarı</td> <td>138.000.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (%0,2)</td> <td>276.000</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kota Alınma Ücreti (%0,03+BSMfV)</td> <td>43.470</td> </tr> <tr> <td>MRK İhracat Hizmetler Bedeli</td> <td>7.245</td> </tr> <tr> <td>Araçlık Komisyonu</td> <td>700.000</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (560,04)</td> <td>55.200</td> </tr> <tr> <td>Diğer Masraflar (ilan, jüri ve noter vb)</td> <td>40.000</td> </tr> <tr> <td>Takasbank İSİH Kodu</td> <td>1.313</td> </tr> <tr> <td>Taahhüt Maliyeti</td> <td>1.123.228</td> </tr> <tr> <td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td> <td>136.876.773</td> </tr> <tr> <td>Saleşın Sınırın Payı Adede</td> <td>138.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Düşen Maliyet</td> <td>0,008139</td> </tr> </tbody> </table>	Halka Arz Maliyetleri Tahmini	(TL)	Sermaye Artırımı Miktarı	138.000.000	SPK Kurul Ücreti (%0,2)	276.000	Borsa Kota Alınma Ücreti (%0,03+BSMfV)	43.470	MRK İhracat Hizmetler Bedeli	7.245	Araçlık Komisyonu	700.000	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (560,04)	55.200	Diğer Masraflar (ilan, jüri ve noter vb)	40.000	Takasbank İSİH Kodu	1.313	Taahhüt Maliyeti	1.123.228	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	136.876.773	Saleşın Sınırın Payı Adede	138.000.000	Pay Başına Düşen Maliyet	0,008139
Halka Arz Maliyetleri Tahmini	(TL)																											
Sermaye Artırımı Miktarı	138.000.000																											
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	276.000																											
Borsa Kota Alınma Ücreti (%0,03+BSMfV)	43.470																											
MRK İhracat Hizmetler Bedeli	7.245																											
Araçlık Komisyonu	700.000																											
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (560,04)	55.200																											
Diğer Masraflar (ilan, jüri ve noter vb)	40.000																											
Takasbank İSİH Kodu	1.313																											
Taahhüt Maliyeti	1.123.228																											
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	136.876.773																											
Saleşın Sınırın Payı Adede	138.000.000																											
Pay Başına Düşen Maliyet	0,008139																											

**TEBND**  
 GENEL MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Marmaris Bulvarı No: 10, Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul  
 A Blok Kat: 10, Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul  
 Sep. V.D. No: 10, Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul  
 Merkezi: Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul  
 Tel: +90 212 210 11 11

**ARVEST**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Marmaris Bulvarı No: 10, Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul  
 A Blok Kat: 10, Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul  
 Sep. V.D. No: 10, Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul  
 Merkezi: Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul  
 Tel: +90 212 210 11 11



		<p>tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (<a href="http://www.trendgyo.com.tr">www.trendgyo.com.tr</a>), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde (<a href="http://www.investaz.com.tr">www.investaz.com.tr</a>) ve KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ilan edilecektir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
E.4	<p><b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b></p>	<p>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.</p>
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracı halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>İhraççı'nın unvanı Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.</p> <p>Dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.</p>
E.6	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Yapılan hesaplamalarda Şirket'in 02.03.2026 tarihli borsa kapanış fiyatı olan 17,80 TL</p>

TREND  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
HABİP Rİ  
A. BİREK 13  
GİY V.D. - CEM 17  
M.Ş. 214 - 810.  
Tel: +90 312 210 53

İNVEST-AZ  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		kullanılmıştır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay alma baklarının kullanılması, yeni pay alma baklarının rüçhan hakkı pazarında alım/satım işlemlerine aracılık için sözkonusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları 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 Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları
31 Aralık 2023	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Cumhuriyet Mh. Silahşör Cd. Yeniyol 1 Sk. No:8 Bonmonti 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 Bonmonti 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 Bonmonti 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.trendevvo.com.tr](http://www.trendevvo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesi [www.kap.org.tr](http://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 aksaklıklara 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 sınırlandırılmasına 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 bağımsız bölümlerin satış hızının artmasına 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 kiralama ve gerçekleştirmemesine 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 kiralama 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 artışları 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.  
Hizir Paşa Cad. No: 1576 Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
A Blok Kat: 10  
Sicil No: 274900 / Mersis No: 08070032749000000  
Tic. Sicil No: 274900 / Tic. Sicil No: 274900  
Tic. Sicil No: 274900 / Tic. Sicil No: 274900

**İNVEST**  
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Hizir Paşa Cad. No: 1576 Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
A Blok Kat: 10  
Sicil No: 274900 / Mersis No: 08070032749000000  
Tic. Sicil No: 274900 / Tic. Sicil No: 274900  
Tic. Sicil No: 274900 / Tic. Sicil No: 274900





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 uyumsuzluklar 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 uyumsuzluklar nedeniyle dava, icra takibi, tahkim veya diğer hukuki süreçlere taraf olabilir. Ayrıca, tüketici talepleri, sözleşmesel yükümlülükler, borç tahsilat işlemleri ve iş ilişkilerinden kaynaklanan uyumsuzluklar 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 kişilerin 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

30

INVEST AZ







Türkiye gayrimenkul sektörü, çok sayıda yerli ve yabancı geliştirici ve yatırımcının faaliyet gösterdiği rekabetçi bir sektördür. Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin finansal kaynakları, teknik kapasiteleri, proje geliştirme yetkinlikleri ve pazarlama imkanları farklılık gösterebilmekte olup, bazı rakipler daha güçlü finansal ve operasyonel imkanlara sahip olabilir. Ayrıca, kentsel dönüşüm projeleri ve yeni geliştirme alanlarının artması sonucunda gayrimenkul arzının artması, rekabetin daha da yoğunlaşmasına neden olabilir. Artan rekabet, gayrimenkul satış fiyatları ve kira seviyeleri üzerinde baskı oluşturabilir, projelerin satış ve kiralama sürelerini uzatabilir ve hedeflenen gelir seviyelerine ulaşılmasını zorlaştırabilir. Bu durum, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin gelirlerini, kârlılığını ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

#### İhraç edilen payların kar payı ödememesi riski

Halka açık anonim ortaklıkların kâr payı dağıtımı, ilgili mevzuat hükümleri, Şirket esas sözleşmesi ve genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Şirket'in gelecekte kâr elde edeceğine veya elde edilen kârın tamamının ya da bir kısmının kâr payı olarak dağıtılacağına ilişkin herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in zarar etmesi, geçmiş yıl zararlarının bulunması, finansman ve yatırım ihtiyaçlarının öncelik taşıması veya genel kurul tarafından kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına karar verilmesi durumunda kâr payı dağıtılmayabilir. Bu nedenle, pay sahipleri kâr payı geliri elde edememe riski ile karşı karşıya kalabilir.

#### İhraç edilen payların fiyat ve işlem hacmine ilişkin riskler

İhraç edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması sonrasında bu paylar için aktif ve likit bir piyasa oluşacağına veya oluşan piyasanın süreklilik göstereceğine dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Paylara ilişkin işlem hacminin sınırlı kalması durumunda, yatırımcılar sahip oldukları payları istedikleri zamanda, miktarda veya fiyattan satamayabilir. Payların piyasa fiyatı; Şirket'in finansal performansı, faaliyet sonuçları, gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmeler, makroekonomik koşullar ve sermaye piyasalarındaki genel dalgalanmalardan etkilenebilir. Bu faktörlere bağlı olarak pay fiyatında düşüş meydana gelebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilir. Ayrıca, pay fiyatı Şirket'in performansından bağımsız olarak genel piyasa koşullarındaki olumsuz gelişmeler nedeniyle de olumsuz etkilenebilir.

#### İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler

Payların piyasa fiyatı zaman içinde artabileceği gibi azalabilir. Pay fiyatında meydana gelebilecek düşüşler, pay sahiplerinin paylarını satmaları halinde sermaye kaybına uğramalarına neden olabilir. Bu nedenle, pay sahipleri Şirket'in finansal performansına ve payların piyasa değerinde meydana gelebilecek değişimlere bağlı olarak yatırım kaybı riski ile karşı karşıya kalabilir. Payların piyasa fiyatı; Şirket'in faaliyet sonuçları ve finansal performansının yanı sıra, genel ekonomik koşullar, sermaye piyasalarındaki gelişmeler, faiz oranları, enflasyon, mevzuat değişiklikleri ve küresel finansal gelişmeler gibi Şirket'in kontrolü dışındaki çeşitli faktörlerden etkilenebilir. Bu faktörlere bağlı olarak pay fiyatı düşebilir ve yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilir.

### 5.4. Diğer riskler

GAZİPAPIRLIK İÇİŞİLERİ A.Ş.  
Mali Durum ve Finansal Tablo  
A.Ş. No: 1876  
Sicil No: 276808 Tic. Sic. No: 279140  
Tic. Sic. No: 276808 Tic. Sic. No: 279140  
Tic. Sic. No: 276808 Tic. Sic. No: 279140  
Tic. Sic. No: 276808 Tic. Sic. No: 279140



### 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 gerektiğinde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilat yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.

Finansal Dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalarda
----------------	------------------	-----------------	------------

(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 fonlarına 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	186.444.144	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 yükümlülöklere 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
<b>ABD Doları</b>		
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	1.175.386	-
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler (-)	-	-
<b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b>	<b>1.175.386</b>	<b>-</b>
<b>XAU</b>		
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	16.362	-
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler (-)	-	-
<b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b>	<b>16.362</b>	<b>-</b>

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

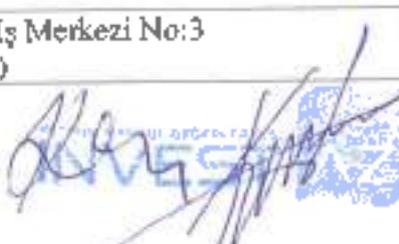
Şirket, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne [59979] sayısında kayıtlı ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ A.Ş.'nin Türk Ticaret Kanununun 180 ila 193 üncü maddelerine göre tür değiştirmesi suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13/10/2017 tarih ve 37/1269 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım 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:

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

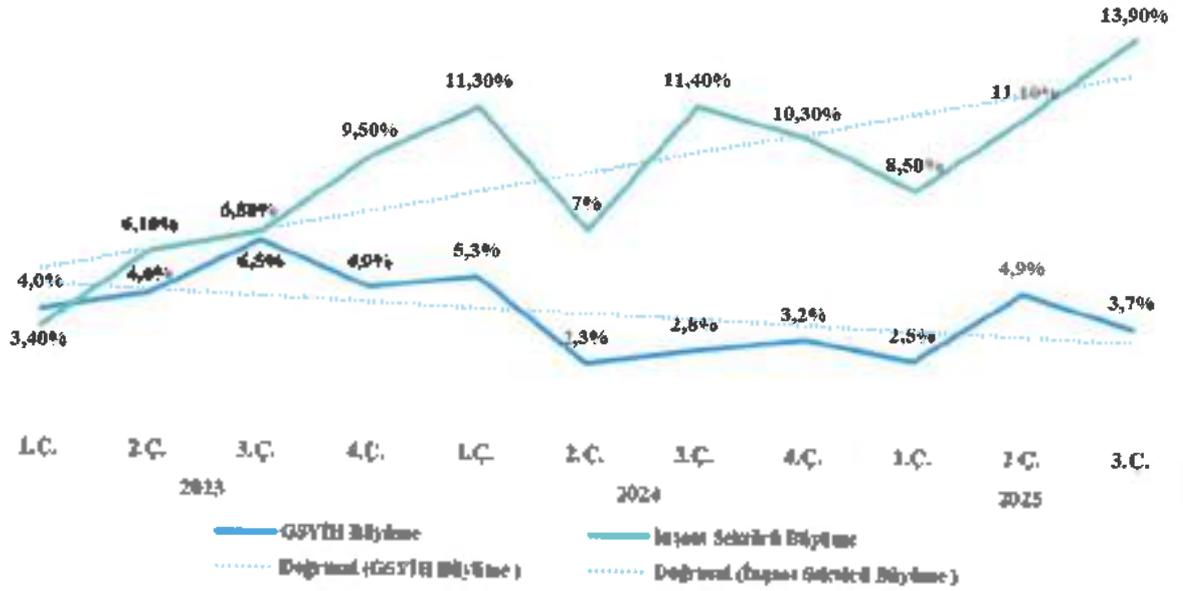









## Türkiye GSYİH ve İnşaat Sektörü Büyüme Oranları (%)

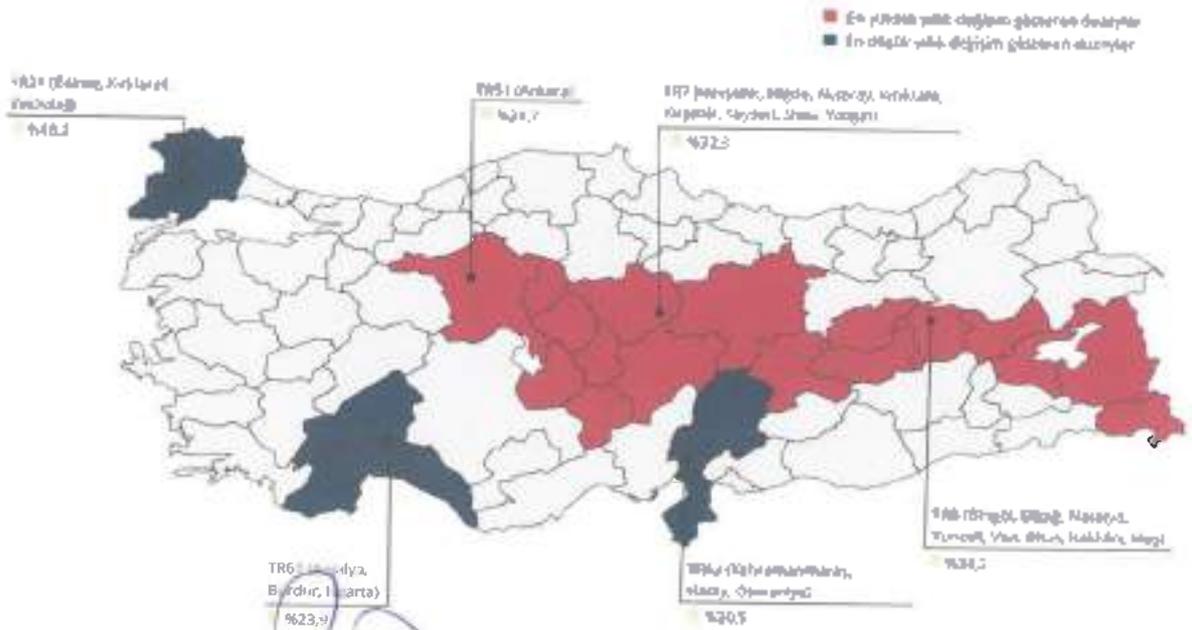


Kaynak: Türkiye Hazır Beton Birliği – İnşaat Sektörü Aylık Değerlendirme Raporu Ocak 2026

<https://www.tbbb.org.tr/insaat-sektoru-aylik-degerlendirme-raporu/insaat-sektoru-2025-ocak-ay-i-degerlendirme-raporumu>

## 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/m<sup>2</sup> 'ye yükselirken, üç büyük il arasında İstanbul konut birim fiyatları 74.153 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 49.585 TL/ m<sup>2</sup> ve Ankara'da 41.274 TL/ m<sup>2</sup> seviyesinde gerçekleşmiştir.

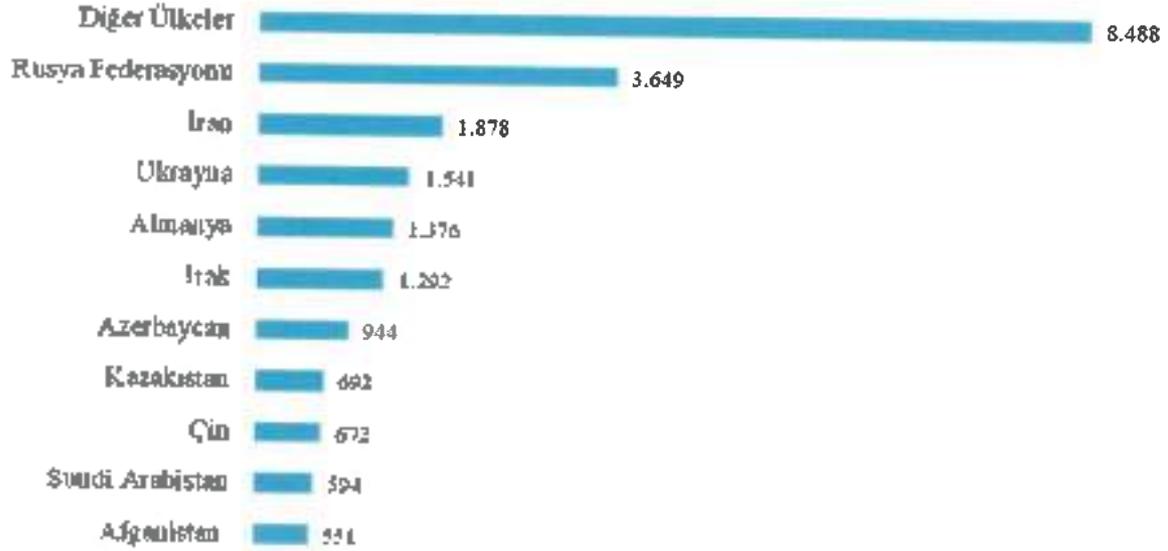


Kaynak: TCMD Konut Fiyat Endeksi - Aylık Gelişmeler

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/00000000-0000-0000-0000-000000000000/TCMB-TR/Main+Menu/istatistikler/KeeH/Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi>

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 Konuş Satış Adedi - 2025



Kaynak: Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025  
<https://veriportali.tuik.gov.tr/vjpress/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 Tutarı (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		
Astra Gayrimenkul Y.O.	1.100	294	55,89%	25,48%	11,96%	6,67%	7.333	14.538
Ahes Gayrimenkul Y.O.	725	493	59,95%	21,79%	13,27%	4,99%	8.451	8.171



Y.O.								
Koray Gayrimenkul Y.O.	500	1.090	92,88%	0,05%	0,01%	7,06%	8.526	3.360
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
Nural Gayrimenkul Y.O.	1.000	335	82,22%	-	3,14%	14,64%	6.833	3.467
Özak Gayrimenkul Y.O.	2.000	1.456	83,44%	0,85%	8,97%	6,64%	73.008	19.132
Özdenici 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	7.469
Pasifik Gayrimenkul Y.O.	24.000	5.324	70,17%	-	0,11%	29,71%	65.906	17.302
Pekir 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
Serret Gayrimenkul Y.O.	16.250	3.250	81,79%	13,19%	0,01%	5,01%	22.985	10.498
Simgaç Gayrimenkul Y.O.	20.000	4.000	78,89%	16,18%	0,01%	4,92%	58.816	18.320
Sarı Tacil 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%	0,34%	8.030	3.669
Torunlar Gayrimenkul Y.O.	1.000	1.000	78,1%	2,4%	18,27%	1,23%	149.081	14.750
Tskb Gayrimenkul Y.O.	300	650	93,83%	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%	-	0,74%	33,25%	8.057	2.673
Yeni Gimsa	750	242	80,99%	0,11%	15,23%	3,37%	23.679	33.046

Gayrimenkul Y.O.								
Yeşil Gayrimenkul Y.O.	6.000	1.716	63,44%	34,09%	-	2,47%	23.272	2.711
Zirai 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 kapsamı

### 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
- Köresel emtia fiyatlarındaki değişimlerin inşaat sektöründe kullanılan girdilerin maliyetlerini etkileyebilmesi

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

Şirket’in finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı, Bursa Görtükle 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%
<b>TOPLAM</b>	<b>129.438.254</b>	<b>100,00%</b>	<b>80.023.285</b>	<b>100,00%</b>	<b>26.789.686</b>	<b>100,00%</b>

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



<b>TOPLAM</b>	<b>11.324.524</b>	<b>15.398.158</b>	<b>9.266.923</b>
---------------	-------------------	-------------------	------------------

<b>Birikmiş Amortisman (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Taahhüt 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
<b>TOPLAM</b>	<b>4.647.167</b>	<b>7.944.111</b>	<b>6.477.634</b>

<b>Net Defter Değeri (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Taahhüt araçları	6.278.580	6.306.557	2.010.801
Döşeme ve demirbaşlar	209.758	900.146	591.145
Özel maliyetler	189.020	247.344	184.343
<b>TOPLAM</b>	<b>6.677.358</b>	<b>7.454.047</b>	<b>2.789.290</b>

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıkların Nitelik Bilgileri									
Sınıfı	Edinildiği Yıl	Sayı/ parsel	m <sup>2</sup>	Mevki	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi mi/ Kiralanan Kişi/Kurum	Kira Döreci	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Konut	7.04.2022	6 adet	46	Alibeyköy/İstanbul	1.766.131,69	Yatırım	-	-	-
Konut	14.03.2022	5 adet	42	Göztepe/ Bursa	4.037.594,57	Yatırım	-	-	-
Arsa	28.04.2023	4 ve 5 parsel	3.948,53	Ünvanlı/ İstanbul	197.409.000,00	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/Göztepe) yapı kullanım izinleri alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş durumdadır. GYO Tebliği'nin (III-48.1) 22. maddesi çerçevesindeki yükümlülüklere tam uyum sağlanmıştır.

Ünvanlı'daki 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, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

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

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın/ Aynı Haktan Türü	Kim'in Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı

Cinsi					
Konut	İhtiyati Tedbir	İstanbul 23. Asliye Hukuk Mahkemesi	Mahkeme müzakeresi kapsamında söz konusu taşınmazlar üzerine ihtiyati tedbir şerhi işlenmiştir	03.06.2024 tarih, 2024/181 Esas	Mahkeme müzakeresi 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 tasarrufları 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				
Eđinme 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-2025-0293 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:**

*(Handwritten signature and stamp)*

*(Handwritten signature and stamp)*

**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
<b>TOPLAM</b>	<b>257.374</b>	<b>382.498</b>	<b>410.205</b>

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	210.855	287.954	302.194
<b>TOPLAM</b>	<b>210.855</b>	<b>287.954</b>	<b>302.194</b>

Net Defter Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	46.519	94.544	108.011
<b>TOPLAM</b>	<b>46.519</b>	<b>94.544</b>	<b>108.011</b>

**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 eklen 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:**

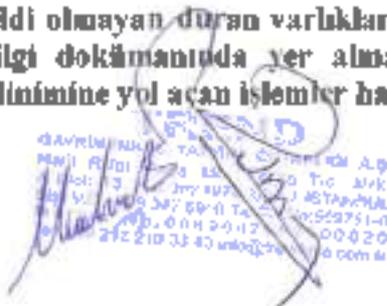
Maddi olmayan duran varlıklar için ayrıca rayiç/gerçeğe uygun değer tespiti yapılmamıştır. Toplam tutarlarının (108.011 TL) Şirket'in toplam aktifi (414.461.261 TL) içindeki payı yaklaşık %0,03'tür.

**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 şereflie kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şereflie edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:**

Yoktur.

  
Trend GYO A.Ş.  
Mali R.Ü. 3. Kat  
No: 13 34397 T.C. Ark.  
S.Ü. 3. Kat  
No: 247 69-0 T.C. 1.527/2008  
No: 0 04 2-0-12 00020  
242 210 33 40 info@trendgyo.com.tr

  
Trend GYO A.Ş.  
Mali R.Ü. 3. Kat  
No: 13 34397 T.C. Ark.  
S.Ü. 3. Kat  
No: 247 69-0 T.C. 1.527/2008  
No: 0 04 2-0-12 00020  
242 210 33 40 info@trendgyo.com.tr

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İbraçının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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
<b>Dönen Varlıklar</b>			
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
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	105.106	95.288	0
Diğer Alacaklar	104.133	115.261	298.767
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	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
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	164.622	2.918.625	1.954.119
Carl Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	329.513	298.733	416.361
Diğer Dönen Varlıklar	4.051.888	6.287.529	5.559.912
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>330.632.922</b>	<b>386.444.114</b>	<b>409.187.223</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
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
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.519	94.544	108.011
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>9.590.190</b>	<b>10.764.178</b>	<b>5.274.038</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>340.223.112</b>	<b>397.208.292</b>	<b>414.461.261</b>
<b>KAYNAKLAR (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	89.244	633
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.123.589	1.159.404	777.764
- Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	0	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.123.589	1.159.404	777.764
Ticari Borçlar	126.948	497.401	118.147
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	0	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflara 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
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	56.441	55.264	0
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	787.771	227.928	193.737
Ertelenmiş Gelirler	40.953.388	78.535	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	132.636	69.633
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	68.925	132.636	69.633
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			21.431
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>44.366.901</b>	<b>2.395.296</b>	<b>1.297.626</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.066	1.646.406	826.575
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	142.066	1.646.406	826.575
- Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	0	0	0



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 kısımlarına 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
<b>TOPLAM</b>	<b>26.920.096</b>	<b>100,0</b>	<b>41.337.215</b>	<b>100,0</b>	<b>4.287.273</b>	<b>100,0</b>

### 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 kısımlarına 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
<b>TOPLAM</b>	<b>105.106</b>	<b>95.288</b>	<b>0</b>

### 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

*[Handwritten signature and stamp]*

*[Handwritten signature and stamp]*



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
<b>TOPLAM</b>	<b>11.324.524</b>	<b>15.398.158</b>	<b>9.266.923</b>

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
<b>TOPLAM</b>	<b>4.647.167</b>	<b>7.944.111</b>	<b>6.477.634</b>

Net Dester 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
<b>TOPLAM</b>	<b>6.677.358</b>	<b>7.454.047</b>	<b>2.789.290</b>

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 kullandığı bilgisayar programları değişikliğe gidilmiş ayrıca marka ve patent 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
<b>TOPLAM</b>	<b>257.374</b>	<b>382.498</b>	<b>410.205</b>

Birikmiş Amortisman (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	210.855	287.954	302.194
<b>TOPLAM</b>	<b>210.855</b>	<b>287.954</b>	<b>302.194</b>

Net Dester Değeri (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Haklar	46.519	94.544	108.011
<b>TOPLAM</b>	<b>46.519</b>	<b>94.544</b>	<b>108.011</b>

Maddi olmayan duran varlıkların toplam duran varlıklar içindeki payı 31.12.2023 tarihli finansal dönemde %0,5, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %0,9 ve 31.12.2025 tarihli finansal dönem itibarıyla %2,0 seviyesindedir. 31.12.2023 tarihli finansal dönemde 46.519 TL olan maddi olmayan duran varlıklar, 31.12.2024 tarihli finansal dönemde %103,2 oranında artış göstererek 94.544 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 31.12.2024 tarihli finansal döneme kıyasla %14,2 oranında artış göstererek 108.011 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bu kalem, Şirket faaliyetlerinde kullanılan yazılım lisanslarından oluşmaktadır.

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

### Toplam Yabancı Kaynaklar

Şirketin 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. Şirketin finansal kaldıraç oranı düşük seyrederek güçlü özkaynak yapısını korumuştur.

### Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirketin 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.

Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	0	0,0	89.244	3,7	633	0,0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.123.589	4,8	1.199.404	48,4	777.764	59,9
- Kiralama İşlemlerinden borçlanmalar	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- <i>Hizmet Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	2.123.589	4,8	1.199.404	48,4	777.764	59,9
Ticari Borçlar	126.948	0,3	497.401	20,8	118.147	9,1
- <i>Hizmetli Taraflara Ticari Borçlar</i>	0	0,0	0	0,0	118.147	9,1
- <i>Hizmetli Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	126.948	0,3	497.401	20,8	48.457	8,8457
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	249.819	0,6	154.884	6,5	116.281	9,0
Diğer Borçlar	844.212	1,9	283.192	11,8	193.737	14,9
- <i>Hizmetli Taraflara Diğer Borçlar</i>	844.212	1,9	55.254	2,3	0	0,0

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Personel borçları	147.210	2.567	0
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	102.629	152.317	116.281
<b>Toplam</b>	<b>249.839</b>	<b>154.884</b>	<b>116.281</b>

#### 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 kalemin hızla erimeye başlamıştır.

İzahname dönemleri itibarıyla ertelenmiş gelir kaleminin alt kısımlarına 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
<b>Toplam</b>	<b>40.953.388</b>	<b>100</b>	<b>78.535</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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
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	19.805.139	92,6
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>262.173</b>	<b>100</b>	<b>16.252.300</b>	<b>100</b>	<b>21.489.036</b>	<b>100</b>

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 üçüncü ölçüde artış göstererek 16.252.300 TL seviyesine yükselmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla, 31.12.2024 tarihli finansal dönemine kıyasla %66,2 oranında artarak 21.489.036 TL tutarında gerçekleşmiştir.

Genel yönetim giderleri 2023 yılında 16.608.248 TL iken 2024 yılında %31,5 oranında artarak 21.856.675 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılında ise %6,3 oranında azalarak 20.483.511 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında genel yönetim giderlerindeki artışta en çok etkili olan kalemler personel giderleri, danışmanlık giderleri ve amortisman giderleri olmuştur. Personel giderleri 9.124.949 TL'den 11.150.549 TL'ye yükselerek yaklaşık %22,2 oranında artmış ve toplam artışın önemli kısmını oluşturmuştur. Danışmanlık giderleri %33,4 oranında artarak 2.930.407 TL'den 3.907.889 TL'ye yükselmiş, amortisman giderleri ise %67,9 oranında artış göstererek 1.781.596 TL'den 2.993.686 TL'ye çıkmıştır. Ayrıca kira ve aidat giderlerindeki %17,6 oranındaki artış da gider artışını desteklemiştir. Mevcut artışlar enflasyon etkisinden kaynaklanmakta olup,

2025 yılında ise toplam giderlerde görülen sınırlı azalışta özellikle kira ve aidat giderlerindeki %61,5 oranındaki düşüş (2.063.340 TL'den 794.500 TL'ye) ile sigorta giderlerindeki %59,1 oranındaki azalış etkili olmuştur. Buna karşılık personel giderleri %6,1 oranında artarak 11.836.543 TL'ye yükselmiş ve toplam giderler üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmiştir.

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri'ne ilişkin detayları gösteren tabloya aşağıda yer verilmiştir.

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Personel giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
İhracat ve nakliye giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Kira giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Amortisman ve itfa giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Akaryakıt giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Bakım ve onarım giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Seyahat ve konaklama giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Telefon ve haberleşme giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Temsil ve eğitime giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Ofis giderleri ve benzeri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Taahhüt Giderleri	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Diğer	122.113	100,0	1.386.209	100,0	544.926	100,0
<b>TOPLAM</b>	<b>122.113</b>	<b>100,0</b>	<b>1.386.209</b>	<b>100,0</b>	<b>544.926</b>	<b>100,0</b>

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri 2023 yılında 122.113 TL iken 2024 yılında %1.035 oranında artarak 1.386.209 TL'ye yükselmiştir. 2025 yılında ise %60,7 oranında azalarak 544.926 TL seviyesine gerilemiştir.

2024 yılında gerçekleşen artışın tamamı "Diğer" kaleminden kaynaklanmaktadır. İlgili kalem 122.113 TL'den 1.386.209 TL'ye yükselerek pazarlama giderlerindeki artışın temel belirleyicisi olmuştur.

2025 yılında ise yine "Diğer" kalemindeki azalış (1.386.209 TL'den 544.926 TL'ye) toplam pazarlama giderlerindeki muhtelif gider kalemlerinin düşüşünden ana nedeni olmuştur.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler kalemine ilişkin detaylara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Özellikler  
A.Ş.  
No:1970  
Tic. Sic. No:27494  
Sicil No:27494  
M.Ö. No:27494  
Tic. Sic. No:27494

İNVESTAS





Finansman Gelirleri (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Kur fark gelirleri	19.974.971	100,0	6.978.771	100,0	18.858.086	100,0
<b>TOPLAM</b>	<b>19.974.971</b>	<b>100,0</b>	<b>6.978.771</b>	<b>100,0</b>	<b>18.858.086</b>	<b>100,0</b>

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
<b>TOPLAM</b>	<b>2.418.373</b>	<b>100,0</b>	<b>646.455</b>	<b>100,0</b>	<b>353.283</b>	<b>100,0</b>

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 zarar 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 karı elde ederek zarardan kâra geçmiştir. Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllarında 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 etkilenmiştir. 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	2.123.599	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
Dönem 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 izahname'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	-21.830.783	-21.266.478

Stoklar <sup>1</sup>	99.001.825	129.535.793	62.781.187
Kullanım Hakkı Varlıkları	-159.380	-208.616	758.920
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar <sup>2</sup>	-41.506.130	-54.328.339	1.538.831
Ertelenmiş Gelirler	16.844.246	22.047.825	0
Ödeanmış Sermaye	-114.141.177	-149.402.044	-114.995.752
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	-18.806.682	-24.616.505	-17.288.906
Tamamlanmış 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>B) Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>-2.230.208</b>	<b>-2.919.159</b>	<b>-8.438.703</b>
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
<b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI) (A+B)</b>	<b>-18.908.567</b>	<b>-24.749.862</b>	<b>-32.705.120</b>

**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.

Birey Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yerli satışlar	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100
Yabancı satışlar	0	0	0	0	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>129.438.254</b>	<b>100</b>	<b>80.023.285</b>	<b>100</b>	<b>26.789.686</b>	<b>100</b>

İhracatlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Satıştan İndeler (*)	0	-	0	-	0	-
<b>TOPLAM</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Net Satışlar (TL)	01.01.2023 - 31.12.2023	(%)	01.01.2024 - 31.12.2024	(%)	01.01.2025 - 31.12.2025	(%)
Yerli satışlar	129.438.254	100	80.023.285	100	26.789.686	100
Yabancı satışlar	0	0	0	0	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>129.438.254</b>	<b>100</b>	<b>80.023.285</b>	<b>100</b>	<b>26.789.686</b>	<b>100</b>

\* 31.12.2024 tarihli bilanço güncel oranında revize edilmiştir

Şirket'in net satışları 2023 yılı finansal döneminde 129.438.254 TL olarak gerçekleşirken 2024 yılı finansal döneminde 2023 yılsonuna 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 kurumsal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

RENK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 491. 806. 000 000  
 23. Kat No: 5070  
 08 069 007 6804 TİC. Sic. No: 273940  
 08 069 007 6804 TİC. Sic. No: 273940  
 21. Kat No: 5070  
 08 069 007 6804 TİC. Sic. No: 273940

64

İNVEST

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

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

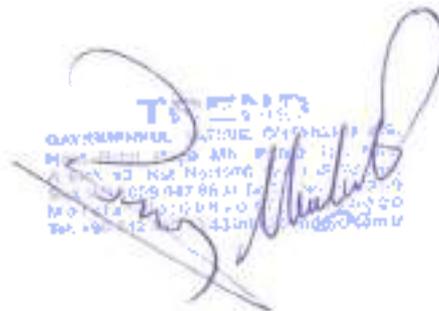
## 12. EĞİLİM BİLGİLERİ

### 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.













Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine devam edip etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mehmet Fides	Endes Yapı İnşaat Mühendislik Taahhüt Bilgi San. Tic. Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmekte	50.000.000	50.000.000	100
Osman Turan	Blome Metal Kimya A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam etmekte	174.710.256	-	-
Mehmet Öcalan	-	-	-	-	-	-
Murat Abak	Mayıs Paç Medikal A.Ş.	Kurucu Ortak	Devam etmekte	9.000.000	9.000.000	100
Selim Kaygusuz	Elma Sağlık ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmekte	200.000	102.000	51
Mustafa Cebeci	Cebeci Plastik Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam etmekte	1.500.000	750.000	50
F.Eren Zirek	-	-	-	-	-	-

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya hakoz mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetimi ve denetimi kurulu üyeliğine veya ihraççısındaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

İNVESTİ

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 tavizler 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, kademe 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 İhraççıyla Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet Erdes	Yönetim Kurulu Başkanı	12.09.2026 / 6 Ay
Osman Turan	Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay
Mehmet Öcalan	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 Ocalan	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 Kuruluma 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 Murahhahlık statüsü 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 04 ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komite yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Hizmetler Bölümü  
Büyükdere Şişli İşletme Binası Kat: 10  
Sakarya Caddesi No: 100/50 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900 Şirket Sic. No: 270900  
Tic. Sic. No: 270900 Şirket Sic. No: 270900

İNVEST

- 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
Gürbüz 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:

- Şirkete 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.
   
 Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
   
 Selim Kaygusuz
   
 Tarih: 24.09.2024
   
 Sayı: 2024/100
   
 Tel: +90 312 447 8888


  
 Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
   
 Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
   
 Murat Abak
   
 Tarih: 24.09.2024
   
 Sayı: 2024/100
   
 Tel: +90 312 447 8888

- Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmek, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirmek ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak.
- Yapılarına nedeniyle oluşturulmamış olan "Öcret Komitesi" ve "Aday Gösterme Komitesi"nin faaliyetlerini yerine getirmek.

#### 16.4. İhraççının Kurulum 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 yapılandırması 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](http://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
Gürbüz 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 itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in izahnamede yer alan 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablo dönemleri itibariyle 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**  
 SERMAYE PİYASASI KURULU YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ  
 Nispetiye Sokağı No: 11 Kat: 11  
 34398 Beşiktaş/İstanbul  
 Tel: +90 212 210 33 43-44  
 E-posta: info@trendgyo.com.tr

**INVEST**  
 İZMİR  
 İZMİR SERMAYE PİYASASI KURULU YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ  
 Nispetiye Sokağı No: 11 Kat: 11  
 34398 Beşiktaş/İstanbul  
 Tel: +90 212 210 33 43-44  
 E-posta: info@investizmir.com.tr

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kolan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	14/05/2025 (Son Olağan Genel Kurul)		Son Durum İtibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Arwa Saleh Mangoush	6.256.001	9,07	-	-
Gülşah Yiğidoğlu	5.475.363	7,94	-	-
Alaeddin Şengül	3.678.787	5,33	-	-
Diğer	53.589.849	22,34	69.000.000	100
<b>TOPLAM</b>	<b>69.000.000</b>	<b>77,66</b>	<b>69.000.000</b>	<b>100</b>

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Sermayenin %5'inden fazla paya sahip ortak yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme İmtiyazı	1,00	6.900.000	10
B	Hamiline	-	1,00	62.100.000	90
			<b>TOPLAM</b>	<b>69.000.000</b>	<b>100</b>

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İzahname'nin 18.1 numaralı bölümünde belirtilen şekilde yönetim hakimiyetine sahip ortak bulunmamaktadır. Esas sözleşme uyarınca paylara tanınan oy hakkı imtiyazı bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim kontrolünün/hakimiyetinin kötüye kullanılması

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

18.5. İhraççının yönetim bakımıyetinde değışıklığe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklarla birbiriyile 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 çıkartılmış 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 mutabakan 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'nun [www.vap.org.tr/fili-dolasim-raporu](http://www.vap.org.tr/fili-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









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 olduğu hallerde saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zarar 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 toplantısına yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılma 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 toplantıdır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonunda 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 çağrılabilirler. Yönetim Kurulunun devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağrabilir. 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 katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul

toplantısına ilişkin belgeler, İç Yönergede öngörülmemiş durumlar, İç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu İç Yönerge tescil ve ilan edilir.

Geraktığı takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplantı yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükümü uygulanır.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Genel Kurul toplantılarında oyar, Yönetim Kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya ilişkin

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

İNVEST

katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

**20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelenmeye ve çözülmeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri 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. Esas Sözleşme'ye göre yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. TTK ve SPK başta olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPK'n ve TTK'nun ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi uyarınca; nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri 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.

**20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in olağan faaliyetlerin yürütülmesi dışında önemli bir sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

**22.1. İhraççının Kurulan muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

Şirketin, Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına Şirket'in kurumsal internet adresinden ([www.trendgvo.com.tr](http://www.trendgvo.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılabilir. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir.

Dönem	KAP Linki	Yayınlanma Tarihi
2023 Yılı	<a href="http://www.kap.org.tr/Bildirim/1281263">www.kap.org.tr/Bildirim/1281263</a>	03.05.2024





"Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2024 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 2024 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."

"Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2025 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 2025 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."

**22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Yoktur.

**22.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda alınmış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

Şirketin karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde, "Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesinde ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 34. maddesinde yer almaktadır.

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

**Genel Kanuni Yedek Akçe**

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

DAĞITIM KURULU BAŞKANI  
YERİNE  
Tarih: 13.01.2025  
Mühür: [Mühür]  
Tel: +90 212 444 4444  
www.dgyo.com.tr

İNVEST  
[Mühür]



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 oranundaki 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 oranundaki 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 ortaklıklar 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 satışları kârı	19.849.546	100,0	14.956.654	100,0	0	0
Hisse Senedi GİD Kazançları	0	0	0	0	28.972.306	100,0
<b>TOPLAM</b>	<b>19.849.546</b>	<b>100,0</b>	<b>14.956.654</b>	<b>100,0</b>	<b>28.972.306</b>	<b>100,0</b>

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 kazançlarından kaynaklanmaktadır.

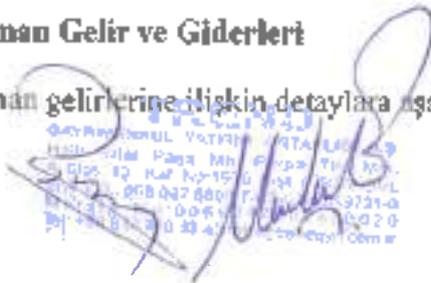
Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

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 satışları zararları	271.571	100,0	381.931	4,23	489.547	100,0
Menkul Kıymet Satış Kazançları	0	0	8.656.377	95,77	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>271.571</b>	<b>100,0</b>	<b>9.038.308</b>	<b>100,0</b>	<b>489.547</b>	<b>100,0</b>

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
<b>TOPLAM</b>	<b>19.974.971</b>	<b>100,0</b>	<b>6.978.771</b>	<b>100,0</b>	<b>18.858.086</b>	<b>100,0</b>

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
<b>TOPLAM</b>	<b>2.418.373</b>	<b>100,0</b>	<b>646.455</b>	<b>100,0</b>	<b>353.283</b>	<b>100,0</b>

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 kâr elde ederek zarardan kâra geçmiştir. Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yılsonlarında net kâr marjları sırasıyla; % -91,20, % -10,43 ve %48,94 şeklinde olmuştur.

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 kâr 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.

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>Toplam Finansal Borçlar (TL)</b>	<b>0</b>	<b>89.244</b>	<b>633</b>
Finansal Borçlar (Kısa Vadeli)			
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
<b>Toplam Finansal Borç</b>	<b>2.265.655</b>	<b>2.895.854</b>	<b>1.604.972</b>
<b>Dönemin Finansman Gideri</b>	<b>2.418.373</b>	<b>646.455</b>	<b>353.283</b>

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 basılırlara oranla son derece düşük seyrederek Şirket'in sağlıklı finansal yapısını teyit etmektedir.

#### Net Parasal Olmayan Pozisyon Kazançları / Kayıpları

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>A) Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>-16.678.367</b>	<b>-21.830.703</b>	<b>-24.266.418</b>



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 konumlanmamakta 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 muafiyetli 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. İhraçının borçluluk durumu

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

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2025
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	
Garantili	
Teminatlı	633
Garantisiz/Teminatsız	
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçlarını kısa vadeli kısımları hariç)</b>	
Garantili	
Teminatlı	
Garantisiz/Teminatsız	777.764
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>778.397</b>
<b>Özkaynaklar</b>	
Ödenmiş/Çıkarılmış sermaye	69.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	418.242.707
Ortak Kontrolde 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
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>391.674.599</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>-3.508.876</b>
<b>A. Nakit</b>	<b>4.287.273</b>
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	<b>120.582.000</b>
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	<b>0</b>
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>124.869.273</b>
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	<b>228.228</b>
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>0</b>
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı</b>	<b>0</b>
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>193.737</b>
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>193.737</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>-124.903.764</b>
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	<b>0</b>
<b>L. Tahviller</b>	<b>0</b>
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	<b>0</b>





## 14.2. İdari yapı:

### 14.2.1. Üraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mehmet Endes	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı / İcrada Görevli	12.09.2026 / 6 Ay	2.000.000	2,90
Osman Turan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi / İcrada Görevli	12.09.2026 / 6 Ay	0	0
Mehmet Öcalan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay	0	0
Murat Abak	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay	272.000	0,39
Selim Kaygusuz	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay	2.000.000	2,90
Mustafa Cebeci	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay	0	0

### İcrada Görevli Olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri

- Selim Kaygusuz (Yönetim Kurulu Üyesi)
- Mustafa Cebeci (Yönetim Kurulu Üyesi)
- Mehmet Öcalan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- Murat Abak (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

### İcrada Görevli Yönetim Kurulu Üyeleri

- Mehmet Endes (Yönetim Kurulu Başkanı)



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 MÜSLAD Yöneticiliği görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca Ak Parti İl Genel Meclisi Üyeliği ve Büyükşehir Belediye Kuruculuğu görevlerini üstlenmiştir. Evli ve üç çocuk babasıdır.

#### **Furkan Eren Zirek - Genel Müdür**

Sakarya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü Mezun 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 durumu 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 üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Genel Müdürlük  
Görevlendirme  
No: 1978  
Tarih: 30.06.2025  
Mühür  
İmza

İNVEST



Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsî 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 hu 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 (çarta 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, kadem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayrılmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Yoktur.

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süreleri 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 Öcalan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.09.2026 / 6 Ay





- 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 tablolara, 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

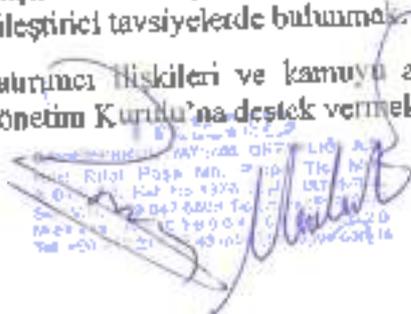
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2017 tarih ve 64 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Riskin Erken Saptanması Komitemizin faaliyetlerinde: Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü 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
Gürbüz 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 gerçeğini 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.

  
Selim Kaygusuz  
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Rizal Paşa Mh. No: 10  
S. No: 10  
047 6854 10  
047 6854 10  
047 6854 10

  
Murat Abak  
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Rizal Paşa Mh. No: 10  
S. No: 10  
047 6854 10  
047 6854 10  
047 6854 10



17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	14/05/2025 (Son Olağan Genel Kurul)		Son Durum İtibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Arwa Saleh Mangoush	6.256.001	9,07	-	-
Gülşah Yiğidoğlu	3.475.363	7,94	-	-
Alaeddin Şengül	3.678.787	5,33	-	-
Diğer	53.589.849	22,34	69.000.000	100
<b>TOPLAM</b>	<b>69.000.000</b>	<b>77,66</b>	<b>69.000.000</b>	<b>100</b>

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Sermayenin %5'inden fazla paya sahip ortak yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grup	Nome/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme İmtiyazı	1,00	6.900.000	10
B	Hamiline	-	1,00	62.100.000	90
			<b>TOPLAM</b>	<b>69.000.000</b>	<b>100</b>

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İzahname'nin 18.1 numaralı bölümünde belirtilen şekilde yönetim hakimiyetine sahip ortak bulunmamaktadır. Esas sözleşme uyarınca paylara tanınan oy hakkı imtiyazı bulunmamaktadır. İhraççının yönetim kontrolünün/hakimiyetinin kötüye kullanılması

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 işlemlerin 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 metabakatı 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/fili-dolasim-raporu](http://www.vap.org.tr/fili-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



- 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 ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:**

Yoktur.

**20.9. İhraççının mevcut duruma itibariyle 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](http://www.kap.org.tr) adresinden ve Şirket'in kurumsal internet sitesi olan [www.trendgyo.com.tr](http://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 kuruluma 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 Akışı" başlıklı 34. maddelerinde yer almaktadır.

43 Kat 53 376  
399047 2634 T  
00 540  
3 46 121 trendgyo.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
INVEST

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

#### İç yönergeve 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](http://www.trendgyo.com.tr) adresinden ulaşılabilir.

**20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraçının 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 ilzamu, 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 taşınmaları 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 tespiti 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 kaldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zarar 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 toplantıdır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, kamu kullanımı 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



katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

**20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde geçilmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri 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. Esas Sözleşme'ye göre yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. TTK ve SPK başta olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

**20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPK'n ve TTK'nun ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi uyarınca; nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri 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 hükümsizdir.

**20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yaşanmaması gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in olağan faaliyetlerin yürütülmesi dışında önemli bir sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

**22.1. İhraççının Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

Şirketin, Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına Şirket'in kurumsal internet adresinden ([www.trendgvo.com.tr](http://www.trendgvo.com.tr)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılabilir. Bağımsız Denetim Raporlarının KAP'ta açıklandığı tarihler aşağıda belirtilmiştir.

Dönem	KAP Linki	Yayımlanma Tarihi
2023 Yılı	<a href="http://www.kap.org.tr/Bildirim/1281263">www.kap.org.tr/Bildirim/1281263</a>	03.05.2024



"Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

"Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), 31 Aralık 2025 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 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

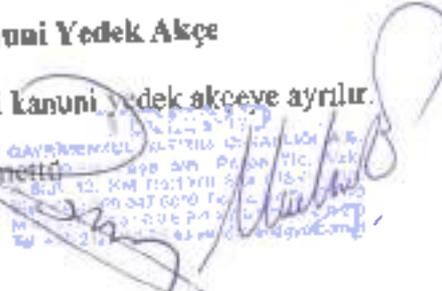
Şirketin karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımını ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde, "Karın Dağıtım Zamanı" başlıklı 33. maddesinde ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 34. maddesinde yer almaktadır.

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

**Genel Kanuni Yedek Akçe**

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci





- 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'nun 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 bu an tutarın onda biri, TTK'nun 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükümlü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmamasına, 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 itimline, 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. 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.

  
Handwritten signature and blue stamp of the company. The stamp contains the text: "GENEL KURUL", "SERMAYE PİYASASI KURULU A.Ş.", "Mali Durum", "2023 Yılı", "12 Ocak 2024", "12 210 33 43 mkt@tmmob.com.tr".

  
Handwritten signature and blue stamp of the company. The stamp contains the text: "INVEST", "SERMAYE PİYASASI KURULU A.Ş.", "Mali Durum", "2023 Yılı", "12 Ocak 2024", "12 210 33 43 mkt@tmmob.com.tr".



### 23.3. Payların kayıtleştirilip kayıtleştirilmediğı hakkında bilgi:

Ortaklarımız payları kayıtleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kayıtle olarak tutulmaktadır.

### 23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiğı hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

Satış 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 Tebliğı):

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nın 19. Maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliğı 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 verilemeyeceğı 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 olduğı bağışlar, dağıtılabılır kâr matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

**İhraççısının kârdan pay alma hakkı ve hakkın doğduğı 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 kanundan kâr payı alma hakkı elde ederler. Yatırımcılar kâr payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

**Kâr payı hakkının zamanasımına uğradığı tarih ve kâmin lehine sonuç doğuracağı:**

Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Mitruru 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 artırım 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 satılmayan 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 halinde 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):**

GAZİMESE  
Mes. 121  
A. 10  
S. 10  
M. 10  
T. 10

İNVEST



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 yapıldığı 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'nun 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 dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru bulunmasından 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 geçirten, toplantıda hazır bulunmuş veya bulunmuş, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapıldığını, 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 dürüstlük 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. Hakkı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide



pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirlenen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

### **Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):**

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları paylara imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamının ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile ayrı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığında çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

### **İtfa / Geri Satma Hakkı**

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

### **Dönüştürme Hakkı**

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

### **23.6. Payların İhracına İlişkin Yetkili Organ Kararları:**

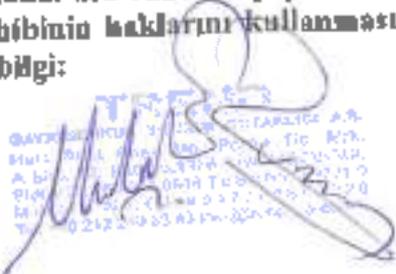
Yönetim Kurulumuzun 08.02.2025 tarihli toplantısında;

1. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 300.000.000,00-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 69.000.000,00-TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını nakden (bedelli) karşılama suretiyle %200 oranında 138.000.000,00-TL artırılarak 207.000.000,00-TL'ye çıkartılmasına,
2. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına ve beheri 1,00 TL nominal değerli olan payların, yeni pay alma hakkı açısından 1,00 TL üzerinden kullanılmasına,
3. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına,
4. Artırılacak 138.000.000,00-TL nominal değerli sermayeyi temsil edecek payların mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı (rüçhan) karşılığında (A) Grubu nama yazılı paylar için 1,00 TL nominal değerli 13.800.000 adet A Grubu nama yazılı pay ihraç edilmesine ve B Grubu hamiline yazılı paylar için 1,00 TL nominal değerli 124.200.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilmesine,

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 300.000.000,00-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 69.000.000,00-TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını nakden (bedelli) karşılama suretiyle %200 oranında 138.000.000,00-TL artırılarak 207.000.000,00-TL'ye çıkartılmasına,

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 satılmayan payların mevcudiyeti halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25. maddesi çerçevesinde satılmayan 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 kaydı 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 tasarımlarının 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 ita ve ikmalî 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 tamamlandığı ve Şirket tarafından sağlanan toplanan 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:





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, tabmini 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 207.000.0000 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 nana 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 Oran (%)*	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%

TOPLAM	138.000.000
--------	-------------

\*İlgili gruba 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.trendyol.com.tr](http://www.trendyol.com.tr)), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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 satılmayan 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 değerini 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 ödeme 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 hesaba 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 kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler. Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerini altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatın satışa sunulacaktır.

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



Bunun yanında, ülke genelinde afet, olağanüstü durum, savaş ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin derinleşerek altından kalkulamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle de halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir.

Halka arzın yukarıda sayılan nedenler dışında iptali söz konusu olmayıp, yeni pay alma hakkı kullanımını suretiyle satışın başlaması sonrasında halka arz iptal edilmeyecektir.

#### **24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

Halka arz işlemleri BLAŞ Birinci Piyasa'da gerçekleşeceğinden ve talep toplama yöntemi kullanılmayacağından karşılanamayan taleplere ilişkin bedel iadesi söz konusu değildir.

#### **24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirket'te sahip oldukları pay oranının %200 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup yatırımcılar 1 lot ve katları şeklinde talepte bulunabileceklerdir.

#### **24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurula onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

#### **24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:**

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanımı işleminin yapıldığı gün içerisinde kayden teslim edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların halka arz yoluyla alınması durumunda ise paylar, işlem tarihinden 2 iş günü (T + 2) sonra, takas işleminin Takasbank nezdinde gerçekleştirilmesini müteakip, yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

#### **24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:**

GAZİ İNVESTİ MENKUL DEĞERLER A.Ş. Halka Arzı Sonuçları  
Halka Arzı Sonuçları  
A.Ş. Halka Arzı Sonuçları  
Bilgi ve İletişim  
Kısmı  
Tarih: 2024.04.24

GAZİ İNVESTİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
GAZİ İNVESTİ  
AZ

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

#### 24.1.10. Yeni Pay Alma Haklarına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa 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 haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

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

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla ([www.kap.org.tr](http://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 ödeme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedellerinin aşağıda bilgilerine yer verilen Şirket adına açılmış özel hesaba yatırılacaktır. PTİ 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 aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatırma zorunludur.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

b. Payları dolaşımında 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 kullanılmayacaktır.

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.trendyol.com.tr](http://www.trendyol.com.tr)), yetkili kuruluş Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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 ortaklarını ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:





#### 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.

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

##### 24.4.2. Halka arzan 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	Aracılığı 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 sitresi içerisinde ortaklara kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİAŞ'da satışı da aracı kurum tarafından gerçekleştirilecektir. Aracılık sözleşmesinde, "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadeler 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.

Şirket ile Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına

Şirket ile 01.01.2025-31.12.2025 dönemi için finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş. (Member of Crowe Global) ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.'nin Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

## 25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Kotasyon Yönergesinin 41. maddesi uyarınca ayları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edilecekleri payları, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınırlar. Şirket'in mevcut B Grubu payları "TDGYO" koduyla Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylarda yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır.

Şirket'in 18.06.2026 tarih ve 2026/03 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 300.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanını içerisinde 69.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak %200 oranında artırılarak 207.000.000 TL'ye çıkarılmasına, yeni pay alma haklarının itibari değer üzerinden kullanılarak ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1,00 Türk Lirası itibari değerli bir payın satış fiyatının 1,00 Türk Lirası olarak belirlenmesine, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

İşbu sermaye artırımında ihraç edilecek yeni B Grubu paylar da yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır. A Grubu paylar ise borsada işlem görmeyecektir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma bedellerinin yatırımcılar tarafından ödenmesini müteakip yatırımcı hesaplarına kayden aktarılır ve BİAŞ Pay Piyasası'nda işleme konu olmaya başlar.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak ve beheri 1,00 TL nominal değerli 1,00 TL nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satışa sunulacak olup, BİAŞ düzenlemeleri çerçevesinde işlem görecektir.

Şirketin Adres: ...  
Tic. Sic. No: ...  
Mers: ...  
E-posta: ...

İNVEST-AZ  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

25.2. İhraçının 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,

- İhraçının 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 Tahmini	(TL)
Sermaye Artırımı 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
Araçlık 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
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>1.123.228</b>
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 edileceği 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
<b>Toplam</b>	<b>%100</b>

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.





Tüm bu hususlara ek olarak, sermaye artırımından elde edilen net gelirin, yukarıda yer alan alanlarda kullanılmaya başlanana 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 Kattım)
Rüşhan 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
Rüşhan 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

*[Handwritten signature]*  
 Halka Arz ve Sermaye Artırımı  
 Şirketin Yatırımcılarına  
 Halka Arz ve Sermaye Artırımı  
 Şirketin Yatırımcılarına  
 Halka Arz ve Sermaye Artırımı  
 Şirketin Yatırımcılarına

*[Handwritten signature]*  
 AZ

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 İbrazçıya 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 almaktadır.

### 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 Setmeye 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 arzunda 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 özellikle 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) resmî 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 amacıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alkonmuş 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, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi 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 eden 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.

GAZİ İZMİR  
Halka Arz Edilen Paylar  
A.Ş. için Kurumlar Vergisi  
Sözleşmesi  
Sıra No: 111  
M. No: 111  
Tarih: 11/11/2023

İNVEST AZ



31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2030 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2030 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere, BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tabandaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfaı halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç



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

GVK'nun 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'nun 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.

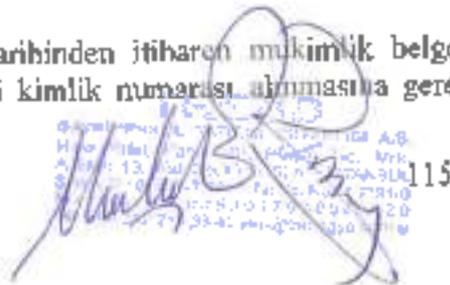
2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekte birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nun 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'nun 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

 INVEST AZ

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

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslına ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarına 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 zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nun [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım 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 çıkarılmasında 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'na 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 aşmıyor 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 tevkif 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 tevkif 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 kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazançlarının satışın yapıldığı yıl izleyen 5'inci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yıl izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış 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 bünyelerinin 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 daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergilenecek 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 daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazançların 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) emtiyaya 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.

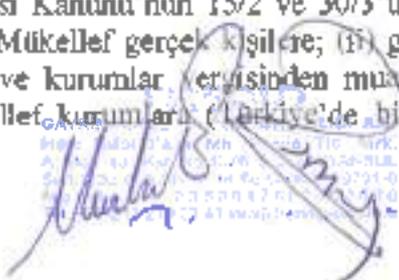
Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

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-h 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 kurumları (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde









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. İHRAÇCI 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 kullanılabilirliği 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.trendgvo.com.tr](http://www.trendgvo.com.tr) ile Kamuya 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

