

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

TREND GARİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

Görüş

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.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli " Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru " kapsamında 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama " standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen "Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı " maddesinde belirtilen azami oranı aşmaktadır. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

- Enflasyon muhasebesinin uygulanması

2.1 numaraları dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 tarihli itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.

TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

- Kilit denetim çalışmalarının belirlenmesindeki hususlar

Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;

- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulaması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,
- Hesaplamaların tamlığını ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,
- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir.

Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket'in 01.01.2025- 31.12.2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 26.789.686 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin açıklama ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tablolarda Not 2 ve Not 29'da yer almaktadır.

Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü, toplam hasılat tutarının mal satışı, ihracat gelirleri gibi değişken kanallardan elde edilmesi ve Şirket operasyonlarının doğası gereği olarak hasılat tutarının çok sayıda işlem sonucu oluşması ve farklı yöntem ve parametreler kullanılarak hesaplanması sebepleriyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecini anlayarak, yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımını ve etkinliğini değerlendirilmiştir. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken Şirket Yönetimi; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır: Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hakan Kılıç'tır.

İstanbul, 2 Mart 2026

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Member, Crowe Global

Hakan Kılıç

Sorumlu Denetçi, SMMM

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-51

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari	Önceki
		Dönem	Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
	Not	TL	TL
VARLIKLAR		414.461.261	397.208.292
Dönen Varlıklar		409.187.223	386.444.114
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.287.273	41.337.215
Finansal Yatırımlar	44	120.582.000	49.280.962
Ticari Alacaklar	7	--	95.288
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	--	95.288
Diğer Alacaklar	8	298.767	115.261
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	298.767	115.261
Stoklar	9	276.088.791	286.110.500
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.954.119	2.918.625
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.954.119	2.918.625
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	38	416.361	298.733
Diğer Dönen Varlıklar	27	5.559.912	6.287.529
Ara Toplam		409.187.223	386.444.114
Toplam Dönen Varlıklar		409.187.223	386.444.114
Duran Varlıklar		5.274.038	10.764.178
Maddi Duran Varlıklar	13	2.789.290	7.454.047
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	2.376.737	3.215.587
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	108.011	94.544
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	108.011	94.544
Toplam Duran Varlıklar		5.274.038	10.764.178
TOPLAM VARLIKLAR		414.461.261	397.208.292

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari	Önceki
		Dönem	Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
	Not	TL	TL
KAYNAKLAR		414.461.261	397.208.292
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.297.626	2.395.296
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	633	89.244
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	633	89.244
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	777.764	1.159.404
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	777.764	1.159.404
Ticari Borçlar	7	118.147	497.401
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	118.147	497.401
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	116.281	154.884
Diğer Borçlar	8	193.737	283.192
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	--	55.264
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	193.737	227.928
Ertelenmiş Gelirler	11	--	78.535
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	--	78.535
Kısa Vadeli Karşılıklar	24	91.064	132.636
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	24	69.633	132.636
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	24	21.431	--
Ara Toplam		1.297.626	2.395.296
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.297.626	2.395.296
Uzun Vadeli Yükümlülükler		21.489.036	16.252.300
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	826.575	1.646.406
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	826.575	1.646.406
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	767.322	355.458
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	767.322	355.458
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	37	19.895.139	14.250.436
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		21.489.036	16.252.300
ÖZKAYNAKLAR		391.674.599	378.560.697
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		391.674.599	378.560.697
Ödenmiş Sermaye	28	69.000.000	69.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	28	418.242.707	418.242.707
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	28	73.253.952	73.253.952
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	28	3.044	(298)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	3.044	(298)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	3.044	(298)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	18.656.976	18.656.976
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	28	(200.592.640)	(192.243.717)
Dönem Net Kârı/Zararı	28	13.110.560	(8.348.923)
Toplam Özkaynaklar		391.674.599	378.560.697
TOPLAM KAYNAKLAR		414.461.261	397.208.292

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

		Cari Dönem 1.01.2025 31.12.2025	Önceki Dönem 1.01.2024 31.12.2024
	Not	TL	TL
Hasılat	29	26.789.686	80.023.285
Satışların Maliyeti (-)	29	(7.168.572)	(36.337.280)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		19.621.114	43.686.006
BRÜT KAR (ZARAR)		19.621.114	43.686.006
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(20.483.511)	(21.856.675)
Pazarlama Giderleri (-)	31	(544.926)	(1.386.209)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	7.913.465	779.205
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(1.234.651)	(2.821.485)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.271.491	18.400.842
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	28.972.306	14.956.654
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	(489.547)	(9.038.308)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		33.754.250	24.319.189
Finansal Gelirler	35	18.858.086	6.978.771
Finansal Giderler (-)	35	(353.283)	(646.455)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	47	(32.705.120)	(24.749.862)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		19.553.933	5.901.642
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(6.443.373)	(14.250.565)
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	38	(798.670)	--
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	38	(5.644.703)	(14.250.565)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		13.110.560	(8.348.923)
DÖNEM KARI (ZARARI)		13.110.560	(8.348.923)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		13.110.560	(8.348.923)
-Ana Ortaklık Payları	39	13.110.560	(8.348.923)
Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,19	(0,12)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	0,19	(0,12)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,19	(0,12)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	39	0,19	(0,12)
DÖNEM KARI (ZARARI)		13.110.560	(8.348.923)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		3.342	(298)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		3.342	(298)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	36	4.457	(427)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	36	(1.114)	129
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	36	(1.114)	129
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		3.342	(298)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		13.113.902	(8.349.221)
-Ana Ortaklık Payları		13.113.902	(8.349.221)

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK-31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynak Toplamı
							Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları										
CARI DÖNEM										
01.01.2025 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)		69.000.000	418.242.707	73.253.952	(298)	18.656.976	(192.243.717)	(8.348.923)	378.560.697	378.560.697
Transferler	28	--	--	--	--	--	(8.348.923)	8.348.923	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	3.342	--	--	13.110.560	13.113.902	13.113.902
-Dönem Karı (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	13.110.560	13.110.560	13.110.560
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	3.342	--	--	--	3.342	3.342
31.12.2025 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)		69.000.000	418.242.707	73.253.952	3.044	18.656.976	(200.592.639)	13.110.560	391.674.599	391.674.599
GEÇMİŞ DÖNEM										
01.01.2024 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)		69.000.000	418.242.707	73.253.952	--	18.656.976	(37.713.568)	(154.530.148)	386.909.918	386.909.918
Transferler	28	--	--	--	--	--	(154.530.148)	154.530.148	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	(298)	--	--	(8.348.923)	(8.349.221)	(8.349.221)
-Dönem Karı (Zararı)	28	--	--	--	--	--	--	(8.348.923)	(8.348.923)	(8.348.923)
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	28	--	--	--	(298)	--	--	--	(298)	(298)
31.12.2024 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)		69.000.000	418.242.707	73.253.952	(298)	18.656.976	(192.243.717)	(8.348.923)	378.560.697	378.560.697

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Not	Cari	Önceki
		Dönem	Dönem
		1.01.2025	1.01.2024
		31.12.2025	31.12.2024
		TL	TL
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		39.882.089	114.849.441
Dönem kâr/zararı (+/-)		13.110.560	(8.348.924)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	--	13.110.560	(8.348.924)
Dönem kâr/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		10.417.499	19.523.755
Amortisman ve itfa giderleriyle ilgili düzeltmeler	13,16,19	2.557.257	2.993.686
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)		24	574.039
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	552.608	1.317.929
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25	21.431	--
Faiz gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler (+/-)		35	353.283
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	35	353.283	579.645
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	38	6.443.373	14.250.565
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		33	489.547
-Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	14	489.547	381.931
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(41.902.470)	9.072.779
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	44	(59.670.077)	16.457.130
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6,7	117.778
-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	117.778	84.576
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		8	(156.303)
-İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(156.303)	62.937
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	14.766.401	87.663.774
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	1.653.341	(2.636.915)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6,7	(496.648)
-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(496.648)	280.161
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	26	(75.157)	(272.655)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8,6	(156.292)
-İlişkili Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(68.307)	(41.320)
-İlişkili Olmayan Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(87.985)	(1.120.150)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	(97.071)	(92.051.049)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		27	2.211.558
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	27	2.211.558	646.289
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		(18.374.412)	20.247.609
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	26	(315.600)	(1.153.616)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	38	(47.123)	265.148
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	--	58.619.224	95.490.300
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.224.904	1.420.920
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		13	4.347.951
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	4.347.951	758.139
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		13,16	(1.904.614)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(1.876.907)	(2.264.533)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(27.707)	(45.615)
Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	--	1.781.567	2.972.930
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(18.856.618)	(24.589.586)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		44	(109.673)
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	44	(109.673)	(982.065)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19	(1.456.084)	(302.651)
Ödenen Faiz	35	(353.283)	(579.645)
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	--	(16.937.578)	(22.725.225)
D. Enflasyon Etkisi		(72.056.449)	(96.410.755)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(46.806.074)	(4.729.980)
E.NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(46.806.074)	(4.729.980)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	41.337.215
G.Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		9.756.132	10.830.855
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F+G)		4	4.287.273

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) (Eski unvan: Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi) ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi olarak 6 Eylül 2006 tarihinde kurulmuş ve Türkiye'de tescil edilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nevi değişikliği ile Anonim Şirket'ine dönüşmüştür. Şirket, 10 Kasım 2017 tarihinde ünvanını değiştirilerek Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ünvanını almıştır.

Üsküdar 17. Noterliği'nin 18.11.2025 tarih 44303 sayı ile tasdikli, 11.11.2025 tarihli 2025/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile şirketin adresi Eğitim Mah. Poraz Sk. ER Togay İş Merkezi No:3 İç Kapı No:21 Kadıköy / İstanbul adresinden, Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic. Merkezi A Blok No:1 İç Kapı No:1976 Şişli / İstanbul adresine taşınmıştır.

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi numarası ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır;

Merkez Adresi	Halil Rifat Paşa Mah. Yüzer Havuz Sk. Perpa Tic. Merkezi A Blok No:1 İç Kapı No:1976
Kuruluş Yılı	2017
Ticaret Sicil Numarası	599791
Vergi Dairesi	Şişli Vergi Dairesi
Vergi Numarası	0690476808
Telefon – Faks	(216) 336 23 23
İnternet Adresi	www.trendgyo.com

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'te çalışan personel sayısı 7'dir. (31.12.2024: 7)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

- **Kullanılan Para Birimi**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

- **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

- **Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

	31.12.2025	31.12.2024
Endeks	3.513,87	2.684,55
Düzeltilme katsayısı	1,000	1,309

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

• Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

• Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

• Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

- **Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

- **Konsolide finansal tablolar**

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

- **Karşılaştırmalı rakamlar**

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.2) TMS'ye Uygunluk Beyanı

- Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.
- Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.
- Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kapsamlı gelir tablosu / özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda TFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı),

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik (Devamı)

- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır.

TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler.

TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

-

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat ve Giderler (Devamı)

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Giderler

Gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir. Satışların maliyeti, başlıca teslimi yapılan konut maliyetlerinden ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, çeşitli banka komisyonlarını, faktoring giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Finansman gelirleri faiz ve kur farkı gelirlerini içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilir. Ticari işlemlere ilişkin reeskont ve kur farkı gelir/giderleri, esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerde muhasebeleştirilmektedir.

Temettü gelirleri, tahsil edilme hakkı ortaya çıktığında finansal tablolara alınmaktadır.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda buldukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Tesis makine ve cihazlar	7-15 yıl
Demirbaşlar	2-15 - yıl
Özel maliyetler	5 - yıl

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri aşağıda ki gibidir

Ekonomik ömür

Bilgisayar yazılımları

2-15 yıl

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Finansal Araçlar

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile ölçülmektedir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerine inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.

Satış amaçlı gayrimenkul geliştirme amacıyla elde tutulan projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir .

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi'nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Kiralama işlemleri

Şirket ofis binası ile taşıt kiralamaktadır.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanılarak iskonto edilir. Genel olarak, Şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir .

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, ortaklarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz pay" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır.

- **Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

- **Portföy sınırlamalarına, finansal borç ve toplam gider sınırına uyumun kontrolü**

Dipnot 52 "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen bilgiler, " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- **Vergilendirme**

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- **Ertelenmiş vergiler**

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 - Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların bireysel finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamaların dışında tutulmuştur. 31 Aralık 2024 tarihine kadar, Bağlı ortaklık ve Şube haricinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan Şirket'in kurum kazancı üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Ancak, yukarıda açıklanan Kurumlar Vergisi mevzuatına ilişkin olarak yapılan güncellemeler neticesinde, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolardan başlamak üzere ve Şirket'in kar dağıtımına ilişkin olarak alacağı Genel Kurul kararına kadar %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmaktadır. Söz konusu hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, finansal tablolarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

2.6) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- **Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler**

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilir veya dönüştürülemez olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilir gelirin niteliği yer almaktadır. (Not 38)

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 4 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	4.237.209	41.299.985
Bankalar	49.528	37.230
- Vadesiz mevduat (TL)	49.528	37.230
Diğer	536	--
Toplam	4.287.273	41.337.215

Şirket'in banka mevduatları üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyet alanı, hizmetlerin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklere göre sınıflandırması ve hizmetlerin dağıtımında kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

- İlişkili Tarafra Diğer Borçlar

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçlarını detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Ortaklara borçlar ⁽¹⁾	--	55.264
Toplam	--	55.264

⁽¹⁾ 31.12.2024 yılında Şirket ortakları olan Arwa Saleh Mangoush, Alaeddin Şengüler ve Gülşah Yiğidoğlu'na olan toplam borçtan oluşmaktadır.

- Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler

Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlanan faydalarının detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	5.697.453	3.802.558
Toplam	5.697.453	3.802.558

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**• Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Ticari alacaklar	--	95.288
Şüpheli ticari alacaklar	174.634	133.294
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(174.634)	(133.294)
Toplam	--	95.288

• Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Ticari borçlar	118.147	497.401
Toplam	118.147	497.401

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**• Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Vergi dairesinden alacaklar	228.228	--
Personelden alacaklar	68.039	--
Verilen depozito ve teminatlar	2.500	115.261
Toplam	298.767	115.261

• Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	193.737	227.928
Ortaklara borçlar (Not 6)	--	55.264
Toplam	193.737	283.192

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 9 – STOKLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Tamamlanmamış projeler		
İstanbul Ümraniye Projesi ⁽¹⁾	253.223.700	253.223.700
Bursa Görükle Projesi ⁽²⁾	2.744.305	11.907.297
İstanbul Alibeyköy Projesi ⁽³⁾	20.120.786	20.979.502
Toplam	276.088.791	286.110.500

⁽¹⁾ Mimari, statik, mekanik ve elektrik projeler için teklifler alınmakta olup proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

⁽²⁾ Çevre düzenleme işlemleri ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Eylül ayı ile birlikte başlayan daire teslimi işlemleri büyük ölçüde tamamlanmıştır. Garanti süreci kapsamında daire sahiplerinin istek ve talepleri şirketimiz tarafından dikkate alınmaktadır.

⁽³⁾ Arsa üzerinde, Trend GYO A.Ş. de dahil olmak üzere tüm kat maliklerinin Eylül ayında imzaladığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi doğrultusunda konut projesi geliştirme çalışmaları Araz Havacılık Petrokimya ve Demir Çelik Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından devam ettirilmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Yoktur).

Şirket'in ilişkili tarafı olmayan Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31.12.2024 Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) tarafından hazırlanan, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan değerlendirme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Taşınmaz	Rapor Tarihi	31.12.2025 Gerçeğe Uygun Değeri	Rapor Tarihi	31.12.2024 Gerçeğe Uygun Değeri
İstanbul Ümraniye Projesi	31.12.2025	197.400.000	31.12.2024	213.878.064
Bursa/Görükle kat karşılığı inşaat sözleşmesi	31.12.2025	13.345.000	31.12.2024	41.388.154
İstanbul Alibeyköy Projesi	31.12.2025	34.890.000	31.12.2024	20.878.635
Toplam		245.635.000		276.144.854

NOT 10 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

- **Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	1.161.447	163.253
İş avansları	758.948	2.602.206
Gelecek aylara ait giderler	28.895	120.443
Personel avansları	4.829	32.723
Toplam	1.954.119	2.918.625

- **Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler**

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan proje avansları	--	78.535
Toplam	--	78.535

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıkları ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1.01.2024	Giriş	Çıkış	31.12.2024	Giriş	Çıkış	31.12.2025
Taşıtlar	9.806.176	1.434.579	(1.689.309)	9.551.447	1.495.819	(6.796.861)	4.250.405
Demirbaşlar	1.330.029	764.858	--	2.094.888	381.087	(1.211.280)	1.264.694
Özel Maliyetler	3.686.728	65.095	--	3.751.823	--	--	3.751.823
Toplam	14.822.934	2.264.533	(1.689.309)	15.398.158	1.876.906	(8.008.141)	9.266.923
Birikmiş amortisman (-)							
Taşıtlar	1.587.997	1.938.444	(281.551)	3.244.890	1.461.510	(2.466.795)	2.239.604
Demirbaşlar	1.055.473	139.269	--	1.194.742	179.656	(703.848)	670.549
Özel Maliyetler	3.439.315	65.164	--	3.504.479	63.001	--	3.567.480
Toplam	6.082.785	2.142.877	(281.551)	7.944.110	1.704.166	(3.170.643)	6.477.634
Net defter değeri	8.740.149			7.454.047			2.789.290

31.12.2025 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde 1.950.000 TL tutarlarında sigorta teminatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 1.973.856 TL)

NOT 14 – HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 15 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir

Maliyet	1.01.2024	Giriş	Çıkış	31.12.2024	Giriş	Çıkış	31.12.2025
Haklar	336.883	45.615	--	382.498	27.707	--	410.205
Toplam	336.883	45.615	--	382.498	27.707	--	410.205
Birikmiş amortisman (-)							
Haklar	275.993	11.961	--	287.954	14.240	--	302.194
Toplam	275.993	11.961	--	287.954	14.240	--	302.194
Net defter değeri	60.890			94.544			108.011

NOT 17 – ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 18 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 19 – KİRALAMA İŞLEMLERİ**• Kiracı Açısından Kiralama**

TFRS-16 kapsamında kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Binalar	5.359.688	302.651	--	5.662.339	--	--	5.662.339
Toplam	5.359.688	--	--	5.662.339	--	--	5.662.339
Binalar	1.607.905	838.848	--	2.446.752	838.850	--	3.285.603
Birikmiş amortisman	1.607.905	838.848	--	2.446.752	838.850	--	3.285.603
Net kayıtlı değer	3.751.784			3.215.587			2.376.737

NOT 20 – İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 21 – VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli şüpheli ticari alacaklar değer düşüklüğü (Not 7)	(174.634)	(133.294)
Toplam	(174.634)	(133.294)

NOT 22 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 23 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde varlıklar ile doğrudan ilgili varlık maliyetine ilave edilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 – Yoktur) Borçlanma maliyetleri kar veya zarar tablosuna dahil edilmiştir.

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

• Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	69.633	132.636
Toplam çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	69.633	132.636
Dava karşılıkları	21.431	--
Toplam diğer kısa vadeli karşılıklar	21.431	--
Toplam kısa vadeli karşılıklar	91.064	132.636

• Uzun Vadeli Karşılıklar

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	767.322	355.458
Toplam	767.322	355.458

NOT 24 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)**

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.920 TL (31 Aralık 2024: 41.828 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2025	31.12.2024
İskonto oranı (%)	2,93%	2,44%
Faiz oranı (%)	31,89%	28,84%
Enflasyon oranı (%)	28,14%	25,77%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Açılış bakiyesi	355.458	157.211
Hizmet maliyeti	809.184	1.397.007
Faiz maliyeti	6.629	2.753
Ödenen tazminatlar	(315.600)	(1.153.616)
Aktüeryal gelir/(gider)	(4.457)	427
Enflasyon etkisi	(83.892)	(48.324)
Dönem sonu	767.322	355.458

NOT 25 – TAAHHÜTLER

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 26 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**• Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	116.281	152.317
Personele borçlar	--	2.567
Toplam	116.281	154.884

NOT 27 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**• Diğer Dönen Varlıklar**

Şirket'in diğer dönen varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Devreden KDV	5.559.912	6.287.529
Toplam	5.559.912	6.287.529

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**• Ödenmiş Sermaye**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 69.000.000 adet hissedene meydana gelmektedir. (31 Aralık 2024: 69.000.000 Adet)

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Pay Adedi	Pay Oranı	31.12.2025		31.12.2024	
			Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Selim Kaygusuz	2.000.000	2,90%	2.000.000	--	--	--
Mehmet Endes	2.000.000	2,90%	2.000.000	--	--	--
Melike Su Dikayak	1.199.400	1,74%	1.199.400	--	--	--
Ayşegül Güntürkün	600.000	0,87%	600.000	--	--	--
Nurgül Turan	528.000	0,77%	528.000	--	--	--
Murat Abak	272.000	0,39%	272.000	--	--	--
Emin Deniz	272.000	0,39%	272.000	--	--	--
Harun Demir	28.600	0,04%	28.600	--	--	--
Hüda Tekin	--	--	--	2.050.000	2,97%	2.050.000
Aynur Tekin	--	--	--	2.050.000	2,97%	2.050.000
Ahmet Tekin	--	--	--	2.050.000	2,97%	2.050.000
Hana Hametoğlu	--	--	--	2.043.000	2,96%	2.043.000
Arwa Saleh M Mangoush	--	--	--	8.326.000	12,07%	8.326.000
Gülşah Yiğidoğlu	--	--	--	8.345.362	12,09%	8.345.362
Alaeddin Şengüler	--	--	--	6.020.786	8,73%	6.020.786
Diğer halka kapalı paylar	2.234.300	3,24%	2.234.300	--	--	--
Halka açık paylar	59.865.700	86,76%	59.865.700	38.114.852	55,24%	38.114.852
Toplam	69.000.000	100,00%	69.000.000	69.000.000	100,00%	69.000.000

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

A grubu hisselerinin 2.000.000 TL'si Mehmet Endes'e, 2.000.000 TL'si Selim Kaygusuz'a, 1.199.400 TL'si Melike Su Dikayak'a, 600.000 TL'si Ayşegül Güntürkün'e, 272.000 TL'si Murat Abak'a, 272.000 TL'si Emin Deniz'e, 528.000 TL'si Nurgül Turan'a, 28.600 TL'si Harun Demir'e aittir. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. (31.12.2024: A grubu hisselerinin 1.471.400 TL'si Alaeddin Şengüler'e, 3.400.000 TL'si Gülşah Yiğidoğlu'na, 2.028.600 TL'si Arwa Saleh M Mangoush'a aittir.)

Şirket 02.10.2024 tarihli ile;

1- Sayın Alaeddin Şengüler, Şirketin sermayesinin %13,47'sine denk gelen 8.193.000 TL nominal adet B grubu ve 1.100.000 TL nominal adet A grubu olmak üzere toplam 9.293.000 TL nominal değerli paylarınının;

- 2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını AHMET TEKİN'e 20.500.000,00.-TL karşılığında,
- 2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını HÜDA TEKİN'e 20.500.000,00.-TL karşılığında,
- 2.050.000 TL nominal adet B grubu paylarını AYNUR TEKİN'e 20.500.000,00.-TL karşılığında,
- 2.043.000 TL nominal adet B grubu paylarını HANA AHMETOĞLU'na 20.430.000,00TL karşılığında,
- 1.100.000 TL nominal adet A grubu paylarını GÜLŞAH YİĞİDOĞLU'na 11.550.000,00 TL karşılığında,

Satışı Borsa dışında gerçekleştirilen paylar Şirkete tebliğ edilmiştir.

31.12.2025 dönemi itibarıyla;

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

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

- Gülşah Yiğidoğlu'nun 2.875.363 TL nominal adet B grubu paylarının borsa dışında satışı gerçekleşmiştir.
- Fırat Tanpınar 1.300.000 TL nominal adet A grubu paylarını Selim Kaygusuz'a satmıştır.
- Ayşegöl Güntürkün 700.000 TL nominal adet A grubu paylarını Selim Kaygusuz'a satmıştır.
- Arwa Saleh M Mangoush 2.028.600 TL nominal adet A grubu paylarını Harun Demir'e satmıştır.
- Harun Demir 2.000.000 TL nominal adet A grubu paylarını Mehmet Endes'e satmıştır.
- Arwa Saleh M Mangoush'un 4.227.400 TL nominal adet B grubu paylarının borsa dışında satışı gerçekleşmiştir.
- Alaeddin Şengüler 1.199.400 TL nominal adet A grubu paylarını Melike Su Dikayak'a satmıştır.
- Alaeddin Şengüler'in 2.479.387 TL nominal adet B grubu paylarının borsa dışında satışı gerçekleşmiştir.

• Sermaye Düzeltme Farkları

	31.12.2025	31.12.2024
Sermaye düzeltme olumlu farkları	418.242.707	418.242.707
Toplam	418.242.707	418.242.707

• Paylara İlişkin Primler

	31.12.2025	31.12.2024
Paylara ilişkin primler	73.253.952	73.253.952
Toplam	73.253.952	73.253.952

• Toplam Birikmiş Karlar / (Zararlar)

	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	(200.592.640)	(192.243.717)
Toplam	(200.592.640)	(192.243.717)

• Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2025	31.12.2024
Yasal yedekler	18.656.976	18.656.976
Toplam	18.656.976	18.656.976

NOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

- Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi**

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, 6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

31.Ara.25	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye	57.772.093	418.242.707	(360.470.614)
Yasal yedekler	11.722.015	18.656.976	(6.934.961)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	82.780.781	73.253.952	9.526.829

31.Ara.24	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye	429.768.768	418.242.707	11.526.061
Yasal yedekler	11.722.015	18.656.976	(6.934.961)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	82.780.781	73.253.952	9.526.830

- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler**

Şirket'in diğer kapsamlı gelir veya giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	3.044	(298)
Toplam	3.044	(298)

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançlarının gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 29 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satışlar ve satışların maliyeti hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Proje satış gelirleri	26.789.686	80.023.285
Net Satışlar	26.789.686	80.023.285
Satılan mamuller maliyeti (-)	(7.168.572)	(36.337.280)
Satışların Maliyeti (-)	(7.168.572)	(36.337.280)
BRÜT KAR/ZARAR	19.621.114	43.686.006

NOT 30 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır. (31.12.2024: Şirket'in devam eden inşaat projelerine ilişkin detaylar Not:9'da açıklanmıştır).

NOT 31 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ VE ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Şirket'in genel yönetim giderleri ve pazarlama giderleri hesapları aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel yönetim giderleri	(20.483.511)	(21.856.675)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(544.926)	(1.386.209)
Toplam	(21.028.437)	(23.242.883)

Genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Personel giderleri (-)	(11.836.543)	(11.150.549)
Danışmanlık giderleri (-)	(3.654.133)	(3.907.889)
Amortisman giderleri (-)	(2.557.257)	(2.993.686)
Kira ve aidat giderleri (-)	(794.500)	(2.063.340)
Taşıt giderleri (-)	(377.322)	(440.128)
Sigorta giderleri (-)	(213.315)	(519.897)
Seyahat ve temsil giderleri (-)	(110.857)	(132.796)
Haberleşme giderleri (-)	(70.893)	(116.847)
Vergi, resim ve harçlar (-)	(67.045)	(481.568)
Diğer (-)	(801.646)	(49.974)
Toplam	(20.483.511)	(21.856.675)

NOT 31 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ VE ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Proje giderleri (-)	(544.926)	(1.370.800)
Diğer (-)	--	(15.409)
Toplam	(544.926)	(1.386.209)

NOT 32 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

• Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Kur farkı gelirleri	7.048.796	272.715
Konusu kalmayan karşılıklar	31.699	--
Diğer	832.970	506.490
Toplam	7.913.465	779.205

• Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Ulaşım giderleri (-)	(815.800)	(1.546.226)
Karşılık giderleri (-)	(94.230)	--
Vergi, resim ve harçlar (-)	(32.751)	(29.574)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (-)	--	(1.203.551)
Diğer (-)	(291.870)	(42.134)
Toplam	(1.234.651)	(2.821.485)

NOT 33 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / (GİDERLER)

Şirket'in yatırım faaliyetlerden gelirler ve giderler hesaplarının detayı aşağıdaki gibidir:

• Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Menkul kıymet satış karları	--	14.956.654
Hisse senedi GUD kazançları	28.972.306	--
Toplam	28.972.306	14.956.654

• Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Sabit kıymet satış zararları	(489.547)	(381.931)
Menkul kıymet satış zararları	--	(8.656.377)
Toplam	(489.547)	(9.038.308)

NOT 34 – FONKSİYON ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER**• Amortisman ve İtfa Giderleri**

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel yönetim giderleri	(2.557.257)	(2.993.686)
Toplam	(2.557.257)	(2.993.686)

• Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel yönetim giderleri (-)	(11.836.543)	(11.150.549)
Toplam	(11.836.543)	(11.150.549)

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)**• Finansman Gelirleri**

Şirket'in ait finansman gelirleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Kur farkı gelirleri	18.858.086	6.978.771
Toplam	18.858.086	6.978.771

NOT 35 – FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ) (Devamı)**• Finansman Giderleri**

Şirket'in ait finansman giderleri hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Faiz giderleri	(353.283)	(579.645)
Kur farkı giderleri	--	(66.810)
Toplam	(353.283)	(646.455)

NOT 36 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in diğer kapsamlı gelir/(giderlerinin) detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal (kazançlar)/kayıplar	4.457	(427)
Ertelenen vergi	(1.114)	129
Toplam	3.342	(298)

NOT 37 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)**• Kurumlar Vergisi**

31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca Geçici Vergi için de uygulanmıştır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL) (Devamı)**• Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, Şirket bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Şirket'in 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan vergi alacak / (yükümlülüklerinin) detay aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kurumlar vergisi karşılığı	(798.670)	--
Peşin ödenen kurumlar vergisi (-)	1.215.031	298.733
(Ödenecek)/iade edilecek kurumlar vergisi	416.361	298.733

Şirket'in vergi giderleri ve ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Kurumlar vergisi karşılığı	(798.670)	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	(5.644.703)	(14.250.565)
Toplam vergi geliri / (gideri), net	(6.443.373)	(14.250.565)

NOT 38 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL) (Devamı)

- Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini dağıtması koşuluyla istisna tanındığı bu istisnanın uygulanması halinde %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı ve bu istisnanın uygulanmadığı durumlarda bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı belirtilmiştir. 31 Aralık 2025 dönemine ilişkin ertelenmiş vergi hesaplamalarında %30 kurumlar vergisi oranı kullanılmıştır.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Ertelenen vergi varlıkları:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	69.364.291	20.809.287	93.059.565	27.917.869
Kıdem tazminatı karşılıkları	767.322	230.196	355.458	106.637
Kullanılmamış izin karşılıkları	69.633	20.890	132.636	39.791
Şüpheli ticari alacaklar karşılıkları	174.634	52.390	133.294	39.988
Dava karşılıkları	21.431	6.429	--	--
Kur düzeltmesi	--	--	66.997	20.099
Peşin ödenmiş giderler	--	--	65.562	19.669
Ertelenen vergi varlıkları	70.397.310	21.119.193	93.813.512	28.144.054
Ertelenen vergi yükümlülüğü:				
Finansal yatırımlar	(28.742.076)	(8.622.623)	--	--
Kullanım hakkı varlığı	(421.070)	(126.321)	(538.573)	(161.572)
Stok düzeltmesi	(107.551.294)	(32.265.388)	(140.776.393)	(42.232.918)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(136.714.440)	(41.014.332)	(141.314.966)	(42.394.490)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		(19.895.139)		(14.250.436)

NOT 39 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç miktarı, dönem karının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Şirket'in pay başına kazanç/(zarar) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Hissedarlara Ait Net Kar/Zarar	13.110.560	(8.348.923)
Ana Ortaklığa Ait Son Dönem Karı	13.110.560	(8.348.923)
Çıkarılmış Hisse Adedi	69.000.000	69.000.000
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	0,19	(0,12)

NOT 40 – PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 41 – SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 42 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru riski Not 45'deki tabloda gösterilmiş olup, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemi itibarıyla oluşan kur farkı geliri ile kur farkı gideri ilişikteki finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve finansman gelirleri/giderleri hesaplarında gösterilmiştir.

NOT 43 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 23 Kasım 2023 tarihli yayımlanan duyuru ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR**• Finansal Borçlanmalar**

Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kredi kartları	633	89.244
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	633	89.244
Banka kredileri	--	128.795
Kullanım hakkı yükümlülüğü	777.764	1.030.608
Toplam uzun vadeli borçlanmaları kısa vadeli kısımları	777.764	1.159.404
Kullanım hakkı yükümlülüğü	826.575	1.646.406
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	826.575	1.646.406
Toplam finansal borçlanmalar	1.604.972	2.895.053

NOT 44 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**• Finansal Borçlanmalar (Devamı)**

Finansal borçların anapara ödeme vadeleri aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2025	31.12.2024
1 yıl içerisinde ödenecek	778.397	1.248.647
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	826.575	1.646.406
Toplam	1.604.972	2.895.053

• Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar

Şirketin gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen diğer finansal varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Satılmaya hazır finansal varlıklar ⁽¹⁾	120.582.000	--
Diğer menkul kıymetler ⁽²⁾	--	49.280.962
Toplam	120.582.000	49.280.962

(1) İlgili tutar Odine Solutions Teknoloji Ticaret ve Sanayi A.Ş hisse senetlerinden oluşmaktadır.

(2) İlgili tutar altın hesabından oluşmaktadır.

Şirket'in, hisse senetleri yatırımlarının rayiç değeri, borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır. Hisse senetlerinin gerçeğe uygun değeri 31.12.2025 tarihindeki kapanış seansında oluşan fiyatlar baz alınarak ölçülmüştür.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**• Finansal Araçlar Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat alarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilât yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilât riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun miktarda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. Şirket'in finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31.12.2025	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	298.767	49.528	348.295
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	298.767	49.528	348.295
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- vadesi geçmiş	--	174.634	--	--	--	174.634
- değer düşüklüğü	--	(174.634)	--	--	--	(174.634)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

31.12.2024	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Mevduat	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	--	95.288	--	115.261	37.230	247.779
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	95.288	--	115.261	37.230	247.779
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- vadesi geçmiş	--	133.294	--	--	--	133.294
- değer düşüklüğü	--	(133.294)	--	--	--	(133.294)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**• Finansal Araçlar Faiz Oranı 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.

• Finansal Araçlar Likidite Riski

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

Şirket'in likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

31.12.2025	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	2.033.137	2.033.137	(1.206.562)	(826.575)
Finansal borçlar	1.604.972	1.604.972	(778.397)	(826.575)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	116.281	116.281	(116.281)	--
Ticari ve diğer borçlar	311.884	311.884	(311.884)	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--
Toplam	2.033.137	2.033.137	(1.206.562)	(826.575)

31.12.2024	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-2 yıl
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	3.830.530	3.830.530	(2.184.124)	(1.646.406)
Finansal borçlar	2.895.053	2.895.053	(1.248.647)	(1.646.406)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	154.884	154.884	(154.884)	--
Ticari ve diğer borçlar	780.593	780.593	(780.593)	--
Türev finansal yükümlülükler:	--	--	--	--
Toplam	3.830.530	3.830.530	(2.184.124)	(1.646.406)

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**• Finansal Araçlar Döviz Kuru Riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket'in parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

	31.12.2025			31.12.2024		
	TL Karşılığı	ABD Doları	XAU	TL Karşılığı	ABD Doları	XAU
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	115.261	3.272	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	--	--	--	90.566.665	1.172.113	16.362
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	90.681.927	1.175.386	16.362
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	--	--	--	90.681.927	1.175.386	16.362
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yük.ler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	--	--	--
19. Finansal durum tablosu Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--	--	90.681.927	1.175.386	16.362
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--	90.681.926	1.175.386	16.362

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**• Finansal Araçlar Döviz Kuru Riski (Devamı)**

Şirket, başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirketin ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %20'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
31.12.2025				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--	--	--
Avro kurunun % 20 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
XAU döviz kurlarının ortalama % 20 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- XAU Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	--	--	--	--
31.12.2024				
ABD Doları kurunun % 20 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	8.280.193	(8.280.193)	8.280.193	(8.280.193)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	8.280.193	(8.280.193)	8.280.193	(8.280.193)
Avro kurunun % 20 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
XAU döviz kurlarının ortalama % 20 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	9.856.192	(9.856.192)	9.856.192	(9.856.192)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	9.856.192	(9.856.192)	9.856.192	(9.856.192)
TOPLAM (3+6+9)	18.136.385	(18.136.385)	18.136.385	(18.136.385)

NOT 45 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

- **Sermaye riski yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Şirket'in net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	22.786.662	18.647.595
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(4.287.273)	(41.337.215)
Net Borç	18.499.389	(22.689.620)
Toplam Özkaynak	391.674.599	378.560.697
Borç/ Özsermaye Oranı	0,05	(0,06)

NOT 46 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, finansal araçların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal borçlar

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

NOT 46 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)**• Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu**

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri.

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri. Aktif bir piyasada işlem görmeyen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri kullanılabilir en üst seviyede piyasa verilerindeki gözlemler kullanılarak ve şirket özelinde en düşük seviyede varsayımlar içerecek şekilde hesaplanmaktadır.

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri.

Gerçeğe uygun değer ölçümlerinin hiyerarşi tablosu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Finansal Yatırımlar	31.12.2025		
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Hisse Senetleri (Not 44)	120.582.000	--	--
Toplam	120.582.000	--	--

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemi içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümlerinin hiyerarşi tablosu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

Finansal Yatırımlar	31.12.2024		
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Diğer menkul kıymetler (Not 44)	49.280.962	--	--
Toplam	49.280.962	--	--

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemi içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır.

NOT 47 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	31.12.2025	31.12.2024
A) Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(24.266.418)	(21.830.703)
Stoklar ¹	62.781.187	129.585.793
Kullanım Hakkı Varlıkları	758.920	(208.616)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar ²	1.538.831	(54.328.339)
Ertelenmiş Gelirler	--	22.047.825
Ödenmiş Sermaye	(114.995.752)	(149.402.044)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(17.288.906)	(24.616.505)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	70	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.403.294)	(4.000.190)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	47.342.526	59.091.372
B) Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(8.438.703)	(2.919.159)
Hasılat	(4.623.371)	(8.092.656)
Satışların Maliyeti	1.097.977	4.370.139
Faaliyet Giderleri	(1.554.815)	2.700.208
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler	--	(1.908.831)
Finansman Gelir / Giderleri	3.683	11.981
Ertelenmiş Vergi	(3.362.178)	--
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI) (A+B)	(32.705.120)	(24.749.862)

1) Stoklara ilişkin net parasal pozisyon kazanç/kayıp etkisinin bir kısmı satışların maliyetine ilişkin tutarı da içermektedir. Satışların maliyetine ilişkin tutar ayrıştırılmadığından beraber sunulmuştur.

2) Maddi duran varlıklara ilişkin net parasal pozisyon kazanç/kayıp etkisinin bir kısmı genel yönetim giderlerine ilişkin tutarı da içermektedir. Genel yönetim giderlerine ilişkin tutar ayrıştırılmadığından beraber sunulmuştur.

NOT 48 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 18.02.2026 tarih ve 2026/03 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirket'in 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 69.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılınmak suretiyle %200 oranında 138.000.000 TL artırılarak 207.000.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun Şirket'in 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.

NOT 49 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

- Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer resmi gazetede yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.250.000	1.112.585
Raporlama dönemine ait diğer güvence hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait vergi danışmanlık hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim dışı diğer hizmetler	--	--
Toplam	1.250.000	1.112.585

NOT 50 – TMS'YE İLK GEÇİŞ

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 51 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur).

NOT 52 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2'de açıklanan muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ile birikmiş kar/zararlar hesabı ile diğer kapsamlı gelirden gösterilen kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/giderlerin etkileri öz kaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 53 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen bilgiler, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.Ara 2025 (TL)	31.Ara 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	124.869.273	41.337.215
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	276.088.791	286.110.500
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		13.503.197	69.760.577
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	414.461.261	397.208.292
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.604.339	2.805.809
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	633	89.244
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	--	55.264
I	Özkaynaklar	Md.31	391.674.599	378.560.697
	Diğer Kaynaklar		21.181.690	15.697.278
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	414.461.261	397.208.292

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**31 ARALIK 2025 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

NOT 53 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRLARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.Ara 2025 (TL)	31.Ara 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	49.448	41.389.639
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	120.631.448	37.125

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31.Ara 2025	31.Ara 2024
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	≤10%	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	≥51%	66,61%	72,03%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤49%	30,13%	10,41%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	≤49%	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	≤20%	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	≤10%	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	≤500%	0,39%	0,74%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	≤10%	0,01%	10,42%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	≤10%	29,11%	0,01%