

SERMAYE PİYASASI KURULU
TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR

A.1 Giriş ve uyarılar:

- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.
- Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özetin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.
- İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.
- Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.

A.2 İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi:

Yoktur.

B— İHRAÇCI

B.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

B.2 İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Gürsel Mah. İmrahor Cad. Kağıthane Polat Ofis No:23 A Blok Kat:4 34400 Kağıthane /İstanbul
İnternet Adresi	www.trendgyo.com.tr
Telefon Numarası	+90 212 210 33 44
Faks Numarası	+90 212 210 33 90



B.3 Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi:

Ortaklık'ın faaliyet amacı, gayrimenkul projelerinden satış ve kira geliri elde etmektir. Ortaklık, 2006 tarihinde "Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti. " ünvanı ile kurulmuş olup, SPK'nın 16 Ekim 2017 tarihli ve 12233903-340.02-E.11629 sayılı izni, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın Şirket Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin 2 Kasım 2017 tarih ve 50035491 – 431.02-E-00029209807 sayılı onay yazısı ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 10 Kasım 2017 tarihindeki kararı ile "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak tescil edilmiştir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerin, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.tarafından hazırlanan 28 Aralık 2018 tarihli değerleme raporları sonucunda stokların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Değerlemeye Konu Gayrimenkuller	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Tarih
Sultanbeyli 1 Adet Arsa	32.040.000	28.12.2018
Sultanbeyli 1 Adet Arsa	18.780.000	28.12.2018
Bursa Millet Projesi	26.410.000	28.12.2018
Anda Park Özlüce Projesi	5.220.000	28.12.2018
Anda Park Balat Projesi	1.010.000	28.12.2018
Anda Park Balat 2 Projesi*	4.250.000	28.12.2018
Toplam	87.710.000	

*Anda Park Balat 2 Projesi ayrıca 2 ticari üniteden oluşmaktaydı. Değerleme rapor tarihinden bir gün önce 540.000 TL bedel ile 2 ticari ünite satışı gerçekleşmiştir. Portföy değeri bu tutar ilave ile 4.790.000 TL olmaktadır.

Anda Park Balat 2 Konut Projesi

Söz konusu proje, Bursa ili Nilüfer ilçesindedir. Nilüfer ilçesi, son yıllarda Bursa ilinin gelişen bölgelerinden birisi olup bu bölge, yoğun kent dokusundan henüz tamamıyla etkilenmemiş olsa da nitelikli projelerin kentte öncelikli olarak yer seçtiği alanların başında gelmektedir. Balat bölgesi ise Nilüfer ilçesinin batısında, ilçe merkezine yaklaşık 9 km mesafede konumlu olup ulaşılabilirliği yüksek bir noktadır.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu 4223 ada 1 parsel üzerinde A, B, C, D, E, F ve G blok olmak üzere toplam 7 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklardan A, B, C, D, E ve F Bloklar konut fonksiyonlu G Blok ise ticari fonksiyonlu olup konu bloklar Anda Park Balat Sitesi'ni oluşturmaktadır.

Anda Park Millet Konut Projesi

Söz konusu proje, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 no'lu parsel üzerinde yer alan "Arsa" vasıflı ana gayrimenkuldür. Konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi planlanan yapıya ait 4 bloklu onaylı mimari proje ve onaylı ruhsatlar bulunmaktadır.



TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gözetim ve Denetim Kurumu
Kıbrıs Ofisi: 23 A Blok - Kağıthane/İST.
Sicil No: 27.069.047.68.08

Konu projede yer alan A ve C Bloklar benzer mimari tiplerde olup her biri bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Bloklarda bodrum katta 4 adet daire, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre blokların girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler inşa edilmektedir.

Konu projede yer alan B Blok 2 bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Bloкта 2. Bodrum katta su deposu, kazan dairesi, hidrofor odası, ve sığınak, 1. bodrum katta 4 adet daire, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre B Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte inşa edilmektedir.

Konu projede yer alan D Blok bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Bloкта bodrum katta 3 adet daire ve 1 adet kapıcı dairesi, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre B Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1 tip ve 3+1 tipte daireler inşa edilmektedir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, süs havuzu, peyzaj alanları gibi sosyal imkanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede blokların inşaatları devam etmektedir. A ve blokların katları inşa edilmiş olup kaba inşaatı devam etmektedir. C blok inşaatı 1. kat seviyelerinde, D Blok inşaatı ise zemin kat seviyelerindedir. Değerleme tarihi itibarı ile A Blok %52, B Blok %46, C Blok %20 ve D Blok %17 tamamlanma oranına sahiptir. Projenin paçal tamamlanma oranı dış yollar, iç yollar, açık otopark ve süs havuzu dikkate alınarak %30 olarak takdir edilmiştir.

B.4 İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Uluslararası ve Türkiye piyasalarındaki koşullar, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, Şirket'in operasyonlarını ve genel anlamda sektörü etkileyen eğilimler arasındadır.

Özellikle, sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar; imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri: Yoktur.

B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Salih Mabrouk O Mangoush	A	900.000	30
	B	8.100.000	
Hisham Younis Yahya Qafisheh	A	390.000	13
	B	3.510.000	
Osama Yahya O Felali	A	1.200.000	40
	B	10.800.000	
Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar	A	510.000	17
	B	4.590.000	
Toplam	A	3.000.000	100
	B	27.000.000	

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi: Söz konusu ortaklar aynı zamanda yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip A Grubu 3.000.000 TL nominal değerli imtiyazlı paylara da yukarıda belirtilen tutarlarda sahiptirler. Tüm ortaklar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Bunun dışında ortaklar farklı oy hakkına sahip değildir.

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi: Şirket yönetim hakimiyetine söz konusu dört gerçek kişi ortaklar müştereken sahiptir.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak -31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
BİLANÇO – TL				
Dönen Varlıklar	79.498.878	54.234.894	24.419.912	29.080.117
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.647.286	18.127.871	2.570.156	9.435.211
Ticari Alacaklar	826	--	8.071.751	8.692.938
Stoklar	64.743.487	33.102.106	12.008.007	9.744.396
Diğer Dönen Varlıklar	2.519.818	2.249.016	1.322.380	1.147.557
Duran Varlıklar	823.783	799.733	841.803	883.034
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	693.190	--	--	--
Maddi Duran Varlıklar	80.975	780.928	840.344	883.034
TOPLAM VARLIKLAR	80.322.661	55.034.627	25.261.715	29.963.151
Kısa Vadeli Yükümlülükler	36.304.182	15.445.078	7.832.240	8.942.994
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	8.316.687	--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6.738.895	--	5.079.479	4.399.273

Ticari Borçlar	793.169	2.217.732	784.194	31.511
Diğer Borçlar	4.313.719	1.261.477	517.558	4.339.195
Ertelenmiş Gelirler	24.312.921	3.591.462	1.425.430	162.678
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.832.577	5.568.225	62.511	3.968.333
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9.749.809	5.514.747	--	3.831.103
Özkaynaklar	34.185.902	34.021.324	17.366.964	17.051.824
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	34.185.902	34.021.324	17.366.964	17.051.824
Ödenmiş Sermaye	30.000.000	27.440.000	1.000.000	1.000.000
Paylara İlişkin Primler	6.000.000	6.000.000	--	--
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	572.392	367.719	11.738.098	10.533.955
Net Dönem Karı/Zararı	-2.399.788	204.673	304.666	1.204.143
TOPLAM KAYNAKLAR	80.322.661	55.034.627	25.261.715	29.963.151

Aktif Toplamı

Şirketin toplam aktifleri 30 Eylül 2017 itibarıyla 80.322.661 TL olup 2016 yılsonuna göre %46'lık bir artışa işaret etmektedir. 2016 yılsonu aktif toplamı ise 55.034.627 TL ve 2015 yılı 25.261.715 TL'ye göre %118'lik bir artış yaşanmıştır. 2016 yılında sermaye artışına giden şirket yeni arsalar almıştır. Aktif toplamında yaşanan bu artışların ana nedeni stoklarda izlenen yeni arsa alımları ve devam eden projelerin tamamlanma oranlarındaki artıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar ve Borçlar

Şirket'in 30 Eylül 2017, 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakları yoktur. İlişkili taraflardan alacaklar ise 30 Eylül 2017 itibarıyla 826 TL gibi çok düşük bir rakamdır. Şirket'in, 2016 yılında ilişkili taraflardan hiç alacağı bulunmamaktadır. Bu rakam 2015 yılında: 8.071.963 TL ve 2014 yılında ise: 8.692.938 TL idi.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in Eylül 2017 tarihinden önce genel merkez olarak kullanmış olduğu H.Ziya Türkkan Cad. Famas Plaza B Blok D: 80-81 nolu 2 adet daireden oluşmaktadır. Kayıtlı defter değeri 693.190 TL'dir. 22 Ocak 2018 tarihinde satılmıştır.

Finansal Borçlar

2016 yılında kısa vadeli kredileri 8.316.687 TL olan Şirket'in, 30.09.2017 döneminde kısa vadeli kredilerde sadece uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları bulunmaktadır ve toplam 6.738.895 TL'dir. 2015 ve 2014 yıllarında da kısa vadeli krediler kullanılmamış, sadece uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları bulunmaktadır. (2015: 5.079.479 TL ve 2014: 4.399.273 TL) Genel olarak Şirket yeni projelerinin finansmanını uzun vadeli krediler ile finanse etmektedir.

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 30.000.000 adet hisseden meydana gelmektedir. (31 Aralık 2016:30.000.000 Adet) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 29.000.000 TL arttırılarak 30.000.000 TL olmuş ve 3 Kasım 2016 tarihi itibarıyla tescil olmuştur.

TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Güneş Mah. İnönü Cad.
Ofis No: 24 Kat: 4
Kagithane/İST
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 069 017 68 08



YATIRIM FİNANSMAN
ORTAKLIĞI A.Ş.

Arttırılan sermayenin 16.000.000 TL'si özkaynaklarda yer alan yasal yedek ve geçmiş yıl karlarından karşılanmış ve mevcut ortaklara hisseleri oranında bedelsiz olarak verilmiştir. Geriye kalan 13.000.000 TL'si için nakit sermaye arttırımı kararı alınmış olup, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla tamamı ödenmiştir.

GELİR TABLOSU TL	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Satış Gelirleri	1.803.313	660.000	11.401.386	1.284.750	9.456.500
Satışların Maliyeti (-)	-1.399.804	-494.855	-10.171.154	-1.097.736	-8.185.972
BRÜT ESAS KAR/(ZARAR)	403.509	165.145	1.230.232	187.014	1.270.528
Pazarlama Giderleri (-)	-146.980	-95.972	-1.018.527	-83.124	-413.196
Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.493.459	-733.755	-1.070.685	-710.925	-555.172
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	987.377	554.439	1.880.963	2.823.048	1.753.234
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-340.419	-353.260	-295.838	-493.723	-441.547
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	-589.972	-463.403	726.145	1.722.290	1.613.847
Finansman Gelirleri	--	--	99.455	247.351	743.705
Finansman Giderleri (-)	-1.843.593	-270.608	-545.495	-1.588.983	-1.050.364
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	33.777	-4.379	-75.432	-75.992	-103.045
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	--	--	-101.406	-161.855	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	33.777	-4.379	25.974	85.863	-103.045
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ ZARARI	-2.399.788	-738.390	204.673	304.666	1.204.143
DÖNEM KARI/ ZARARI	-2.399.788	-738.390	204.673	304.666	1.204.143

Net Satışlar veya Gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2017, 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Satışları					
Konut satışları	1.803.313	660.000	11.401.386	1.284.750	9.456.500
Brüt satışlar	1.803.313	660.000	11.401.386	1.284.750	9.456.500
Satılan konut maliyeti	(1.399.804)	(494.855)	(10.171.154)	(1.097.736)	(8.185.972)
Brüt kar	403.509	165.145	1.230.232	187.014	1.270.528

Projelerin tamamlandığı ve teslimatların yapıldığı yıllar olan 2014 ve 2016 yıllarında satış rakamları finansal tabloya yansımıştır. Devam eden projelerdeki yapılan satışlardan gelen ödemeler avanslar hesabında izlendiğinden 2017 satışları henüz gelir tablosuna yansımamıştır.

Genel Yönetim Giderleri:

Şirket'in 30 Eylül 2017 itibariyle genel yönetim giderleri, yeni personel alımlarının etkisiyle artan personel giderleri nedeniyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %100 artış göstererek 1.493.459 TL'ye yükselmiştir. Genel yönetim giderlerinin; 30 Eylül 2017 itibariyle %70'ini, 30 Eylül 2016'da %48'ini, 2016'da %46'sını, 2015'de %50'sini ve 2014'de %55'ini personel giderleri oluşturmuştur. Personel sayısındaki artış 2016 yılının ikinci yarısında başlamış ve 2017 yılında da devam etmiştir.

Net Kar ve Pay Başına Gelir

Şirket 30.09.2017 dönemini 2.399.788 TL zarar ile tamamlamıştır. Geçen yılın aynı döneminde net zarar tutarı 738.390 TL'dir. Yıllık bazda baktığımızda 2016 yılında 204.673 TL kar elde edilmiştir. 2015 ve 2014 yıllarını da net kar ile tamamlayan Şirketin bu yıllara ait net karı sırasıyla 304.666 TL ve 1.204.143 TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllık bazda pay başına kar rakamı 2016'da 4krş, 2015'de 3,05 TL ve 2014'de ise 12,04 TL olarak gerçekleşmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler: Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri: Yoktur.

B.10 İhraççı bilgi dokümanında yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği: Yoktur.

B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması: Yoktur.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görececek sermaye piyasası aracı Şirket'in B Grubu imtiyazsız paylarıdır. Halka arz SPK iznini takiben ISIN için Takasbank A.Ş.'ye başvuru yapılacaktır.

Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu bulunmaktadır. A Grubu paylar imtiyazlı paylardır. İhraç edilecek paylar ise herhangi bir imtiyaza sahip olmayan B Grubu paylardır.

C.2 Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi:

TL olarak ihraç edilecektir.

C.3 İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 30.000.000 adet paydan oluşan 30.000.000 TL olup bu sermayenin tamamı ödenmiştir.

Her bir payın nominal değeri:

Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.



TREND

Çayırhanlı Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Muh. İbrahim Çelik

Okul Çöğür, 21. Blok, Kağıthane/İST.

Sicil No: 269 017 68 08

C.4 Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır:

- Kardan Pay Alma Hakkı
- Oy Hakkı
- Yeni Pay Alma Hakkı
- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nun 24. maddesi)
- Satma Hakkı (SPKn'nun 27. maddesi)
- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı
- Genel Kurula Katılma Hakkı
- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı
- İptal Davası Açma Hakkı
- Sermayenin %5 veya daha fazlası paylar için azınlık hakları
- Özel Denetim İsteme

C.5 Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nde payların devir ve tedavülü kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak SPK III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde pay devrine ilişkin bazı kısıtlamalar mevcuttur. Söz konusu Tebliğin 15.maddesine göre payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri ile herhangi bir orana bakılmaksızın imtiyazlı payların devirleri Kurul iznine tabidir.

Aynı maddeye göre ortaklık paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların kurucuların sahip olması gereken şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, söz konusu şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devrinde, imtiyazlı payları devralacak ortakların, Kurulun pay alım teklifi zorunluluğuna ilişkin hükümleri kapsamında devir sonrası diğer ortakların paylarını satın almayı sağlayacak mali güce sahip olmaları ve bu durumu tevsik etmeleri zorunludur.

C.6 Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul A.Ş.'de Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmesi için başvuru yapılmıştır.



YATIRIM FİNANSMAN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

James H. ...

-Gayrimenkul Yatırımlarına ve Alınacak İzinlere İlişkin Genel Riskler: Global ekonomide ve/veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyebilir ve piyasanın kötüye gitmesi gayrimenkul sektöründeki talebi aşağı yönlü etkileyebilir. Böyle bir durum Ortaklık'ın satış gelirlerine, aynı zamanda da maliyetlerine doğrudan negatif yönde etki edebilir.

- Yatırımların Likit Olmaması: Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir ve bir gayrimenkul portföyünün likidite edilmesi daha zordur. Acil nakit ihtiyacının doğduğu durumlarda, yatırımlarının likit olmamasından dolayı Ortaklık finansal açıdan zor durumda kalabilir ve bu durum Ortaklığın operasyonlarını etkileyebilir.

-Deprem Riski: Trend GYO'nun portföyünde bulunan projeler ve diğer arsalar deprem bölgeleri İstanbul ve Bursa illerinde yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Ortaklığın mevcut yatırımları ve gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının depremden etkilenmeyeceğine veya sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararlarının karşılanacağına dair bir kesinlik bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği: Gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerlemeleri varsayımlar üzerine kurgulanmaktadır ve bu çalışmalar sübjektif bir yapıya sahip olduğundan, bulunan değerler kesinlik arz etmemektedir. Bu bağlamda, gayrimenkulün devri sırasında değerler değişkenlik gösterebilmektedir.

- Sektörel Rekabet: Gayrimenkul sektöründeki yoğun rekabet, birçok projenin geliştirilmesine neden olmaktadır ve ülkemizdeki gayrimenkul stoku gün geçtikçe daha da artmaktadır. Piyasadaki arzın artması, talep dengesi yaratmak için Ortaklık'ın satışa sunacağı gayrimenkullerin fiyatlarında bir azalmaya sebep olabilir ve bu durum Ortaklık'ın gelirlerinde azalmaya neden olabilir.

D.2 Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

- İhraççının payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra, paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler. Şirket'in bağlı olduğu sektöre ve Şirket'in faaliyetlerine ilişkin olumsuz gelişmeler yaşanmasının yanı sıra, BİST'te yurtiçi ve yurtdışında yaşanan ekonomik ve siyasi olumsuz gelişmelere paralel yaşanacak sert dalgalanmalarda ve genel düşüş trendlerinde, Şirket paylarının işlem piyasası ve likiditesi de olumsuz yönde etkilenebilir. - Halka arz sonuçlandıktan sonra, İhraççının ana pay sahipleri Ortaklık sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecektir ve bu pay sahiplerinin menfaatleri diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.

- İhraççı, ana sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine temettü ödemeyebilir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim



[Handwritten signature]

ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede İhraççının gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. - İhraççı ve hissedarlar tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir. İhraççı ve İhraççının hissedarları payların işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl süreyle herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmamasına ilişkin garanti vermişlerdir. Bu süreç sona erince Şirket bedelli sermaye artırımına gidebileceği gibi ortaklar B grubu hisselerini diledikleri zaman Borsa'da satabilirler. Söz konusu işlemler pay fiyatı üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. - İhraççının halka açıklık oranı, payların likiditesi ve fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. %25'lik düşük halka açıklık oranı ve halka arzda uzun vadeli yatırım amaçlı pay alan yatırımcıların da olması durumunda ihraççı paylarında alım satım işlem hacmi düşük olabilir. Likiditesinin düşük olması durumunda ihraççı paylarının fiyatında olumsuz etki yaratabilir. Bunun yanı sıra payların likiditesinin düşük kalması nedeniyle pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat seviyelerinden satış yapamayabilirler.

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi:

Halka arzın tamamı mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı yoluyla gerçekleşeceği için, ihraççının elde edeceği net gelir bulunmamaktadır. Halka Arz Eden Pay Sahipleri halka arzdan brüt toplam 11.400.000 TL gelir elde edeceklerdir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 667.905 TL olacağı tahmin edilmektedir. Toplam halka arz maliyetine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda pay başına maliyet yaklaşık 0,09 TL olarak hesaplanmaktadır.

Tahmini Halka Arz Maliyetleri	Tahmini Tutar
Aracılık, Hukuk, Gayrimenkul Değerleme, Bağımsız Denetim	554,510
SPK Kurul Ücreti	31,950
Borsa İşlem Görme Başvuru ve Kotta Kalma Ücreti	11,445
MKK Üyelik Ücreti	30,000
Diğer Giderler	40,000
Toplam	667.905



[Handwritten signature]

Justin Price

E.4 Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yatırım Finansman'ın halka arza aracılık komisyonu dışında, halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yatırım Finansman ile Trend GYO'nun sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında "Halka Arza Aracılık ve Yüklenim Sözleşmesi" dışında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

ELİG , TSKB Gayrimenkul Değerleme, Arkan Ergin ile Trend GYO arasında bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Verilen hizmetin ücreti dışında herhangi bir ekonomik çıkarları bulunmamaktadır ve bu hizmetler için taraflar arasında imzalanan sözleşmelerin dışında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

E.5 Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı

Halka arz Şirket ortaklarından Salih Mabrouk O Mangoush (Yönetim Kurulu Üyesi), Hisham Younis Yahya Qafisheh (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı), Osama Yahya O Felal (Yönetim Kurulu Üyesi), Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar (Yönetim Kurulu Başkanı) tarafından gerçekleştirilecektir.

Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi

Şirket sermayesinin tamamına sahip Şirket ortakları halka arz edilecek payları hariç olmak üzere Şirket sermayesi içinde sahip oldukları veya olacakları payları Halka Arz'a ilişkin izahnamenin KAP'ta ilan edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca borsada satmayacaklarını ve bu payların borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını taahhüt etmiştir.

E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Halka arz işlemi mevcut payların satışı şeklinde gerçekleşeceği için Şirket paylarında sulanma olmayacaktır.

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Pay Tebliği'nin 9. maddesi hükmünün yerine getirilmesi amacıyla Şirket çıkarılmış sermayesinin 30.000.000 TL'den 31.875.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 1.875.000 TL'lik sermayeyi temsilen, her bir 1 TL nominal değerli 1.875.000 adet, toplam 1.875.000 TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı, imtiyazsız pay ihraç edilmesine karar vermiştir. VII-128.1 Pay Tebliği'nin 9. ve 10. maddesi çerçevesinde (payların halka arz fiyatının %25 üzerine çıkması durumunda yapılacağından sulanma etkisi bugünden satış fiyatı

TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Hürriyet Cad.
No: 10/1 Kat: 23 A Blok Kağıthane/İST.
Tic. Sic. No: 272300
Tic. Sic. No: 069 017 68 08



[Handwritten signature]

E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Büyükdere Mahallesi
106-100 Sok. No: 10 Kat: 10 K: 10 K: 10
Kagthane/İST.
Tel: 069 047 63 08

John H. Brown