

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.03.2018 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.GENEL BİLGİLER	5
1.1.Faaliyet Raporunun Ait Olduğu Hesap Dönemi	5
1.2.Şirket Bilgileri:	5
1.3.Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Şirket Yapısı	5
1.4. İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler	6
1.4.1. İmtiyazlı Pay Tutarı:	6
1.4.2. İmtiyazlı Payların oy hakkına ilişkin Açıklama:.....	6
1.5. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri	6
1.5.1. Şirketimizin 31.03.2018 Dönem Sonu İtibariyle Yönetim Kurulu Aşağıdaki Gibidir: 6	
1.5.2. Şirketimizin 31.03.2018 itibariyle Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Bilgileri Aşağıda Verilmiştir;	8
1.5.3. Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler;.....	8
1.6. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi Veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:	9
1.7. Son Üç Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti:	9
1.8. Ara Dönemi İlgilendiren Önemli Olayların Finansal Tablolara Etkileri Ve Hesap Döneminin Geri Kalan Kısmı İçin Bu Hususlardaki Önemli Risk Ve Belirsizlikler:	10
2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	10
3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	10
4. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	11
4.1. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler:.....	11
4.2. Şirketin İç Kontrol Sistemi Ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler İle Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü:.....	11
4.3. Şirketin Doğrudan Veya Dolaylı İştirakleri Ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler.....	11
4.4. Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler:	11
4.5. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime Ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar	11
4.6. Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar:	11
4.7. Şirket Aleyhine Açılan Ve Şirketin Mali Durumunu Ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar Ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler	11
4.8. Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa Veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler Ve Değerlendirmeler.....	11

4.9. Şirketin Kamuya Açıklanan Operasyonel Ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Değerlendirmeler:	12
4.10. Dönem İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar Ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler De Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler:	12
4.11. Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış Ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler:	12
4.12. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler Ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan Veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler:	12
5. FİNANSAL DURUM	12
5.1. Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı Ve Borç/Öz Kaynak Oranı İle Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler:	12
5.2. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına Veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit Ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri:	13
5.3. Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:	13
5.4. Kâr Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler Ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi İle Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri	13
6. ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ	15
6.1. Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü	15
6.1.1. Konutta Arz Talep Dengeleniyor	15
6.1.2. Satışlar Artmaya Devam Ediyor	16
6.2. Konut Kredileri ve Veri Adetleri	17
6.2.1. Konut Kredilerine İlişkin Büyük Veri Yaklaşımı	18
6.2.2. Konut Kredisi Faiz Oranları ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi	18
6.2.3. Konut Kredisi Tutarları ve Faiz Oranları	19
6.3. Konut Satışlarına İlişkin Göstergeler	19
6.4. Konut Sektörü Özet Değerleme	20
6.4.1. Enflasyon Seyri Reel Fiyat Artışlarını Sınırladı;	21
6.4.2. Maliyet Artışlar Fiyatlar Üzerinde Yukarı Yönlü Baskı Oluşturuyor	22
6.4.3. Maliyet Düşürücü Önlemler Alınmalı	23
6.5. Trend GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri	25
6.5.1. Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği	25
6.5.2. İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı	25

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.5.3. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri	25
6.5.4. Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler	26
6.5.5. Finansal Tablolarda Yer Almayan Ancak Kullanıcılar İçin Faydalı Olacak Diğer Hususlar:.....	27
7. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler:	27
7.2. Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler:.....	27
7.3. Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler	28
8. DİĞER HUSUSLAR.....	28
8.1. Raporlama Tarihinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Ve Ortakların, Alacaklıların Ve Diğer İlgili Kişi Ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar	28
8.2. Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Olarak Hazırlanan Değerleme Raporlarının Özeti:	28
8.3. Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı Ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu, Sorunlar Gibi İlave Açıklamalar.....	30
8.4. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Ayrıntılı Bilgiler	30
8.5. Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tabloları:.....	30
8.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38 İnci Maddenin İkinci Fıkrası Kapsamında Tespit Edilen Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler.....	34
8.7. İlave Bilgiler:	35
8.8. Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi	35
8.9. Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkar Çatışmaları Ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Ortaklık Tarafından Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi:	35
8.10. Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi İle Diğer Toplumsal Ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi:	35
8.11. Danışmanlık Hizmetleri Alınan Kişi/Kuruluşlar Hakkında Bilgi İle Bu Kişi/Kuruluşların Ortaklık İle Herhangi Bir İlişkisinin Olup Olmadığı Hususundaki Bilgi.....	36
8.11.1. Bağımsız Dış Denetim Şirketi:	36
8.11.2. Gayrimenkul Değerleme Şirketi:	36
8.11.3. Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş.....	36
8.11.4. Halka Arz Danışmanlık Şirketi	36

1.GENEL BİLGİLER

1.1.Faaliyet Raporunun Ait Olduğu Hesap Dönemi:

01.01.2018-31.03.2018

1.2.Şirket Bilgileri:

Ticaret Ünvanı : Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ticaret Sicil No : Merkez– 599791 (İstanbul Tic. Sicili)
Mersis No. : 69047680800020
Merkez Adresi : Gürsel Mah. İmrahor Cad. Kağıthane Polat Ofis No:23 A Blok
Kat: 4 34400 Kağıthane/İstanbul
İletişim Bilgileri : Tel: 0 212 310 33 44 Faks: 0 212 310 33 90
Vergi Dairesi / Vergi No : Şişli V.D. / 069 047 6808
İnternet Sitesi Adresi : www.trendgyo.com.tr

1.3.Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Şirket Yapısı

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 150.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 150.000.000 adet paya bölünmüştür.

9 Kasım 2016 tarihli ve 9194 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği üzere, Ortaklık'ın sermayesi 29.000.000 TL artırılarak 1.000.000 TL'den 30.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 30.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 30.000.000 adet paya ayrılmıştır. Arttırılan 29.000.000TL tutarındaki sermayenin; 16.000.000TL'si, Şirket'in iç kaynaklarından (öz kaynaklarında yer alan kar yedekleri ve geçmiş yıl karından) karşılanmış ve mevcut ortaklara hisseleri oranında bedelsiz olarak verilmiştir. Geri kalan 13.000.000 TL'si ise nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 3.000.000 adet pay karşılığı 3.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 27.000.000 adet pay karşılığı 27.000.000 TL'den oluşmaktadır.

01.01.2018 – 31.03.2018 arası 3 aylık dönemde sermaye artırımını yapmamıştır.

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

Şirketimizin 31.03.2018 tarihi itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklar	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Saleh Mabrouk O Mangoush	A	900.000	23,75
	B	6.225.000	
Hisham Younis Yahya Qafisheh	A	390.000	6,75
	B	1.635.000	
Osama Yahya O Felali	A	1.200.000	33,75
	B	8.925.000	
Hamid Abdullah Hussein Al Ahmar	A	510,000	10,75
	B	2.715.000	
Diğer halka açık kısım	B	7.500.000	25
Toplam	A	3.000.000	10
	B	27.000.000	90

1.4. İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

1.4.1. İmtiyazlı Pay Tutarı:

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 3.000.000 adet pay karşılığı 3.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 27.000.000 adet pay karşılığı 27.000.000 TL'den oluşmaktadır.

A Grubu paylara tanınan tek imtiyaz yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazıdır. A Grubu pay sahiplerinin, 6 üyeden oluşan yönetim kurulunun 4 üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4'ü A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından Şirket Genel Kurulu tarafından seçilir.

1.4.2. İmtiyazlı Payların Oy Hakkına İlişkin Açıklama:

Paylarda oy hakkı açısından bir imtiyaz bulunmamaktadır.

1.5. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri

1.5.1. Şirketimizin 31.03.2018 Dönem Sonu İtibariyle Yönetim Kurulu Aşağıdaki Gibidir:

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar	Yönetim Kurulu Başkanı	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Hisham Younis Yahya Qafisheh	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Saleh Mabrouk O Mangoush	Yönetim Kurulu Üyesi	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Osama Yahya O Felali	Yönetim Kurulu Üyesi	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Orhan Albayrak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Mehmet Kamil Demirel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı: Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; *"Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir."*

İlaveten, Yönetim Kurulu'nun 08.11.2017 tarih ve 52 sayılı kararı uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar ve Şirket Genel Müdürü Amer Alshava münferiden olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

01.01.2018-31.03.2018 tarihleri arasında 17 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır.

Yönetim kurulu üyelerinin, Ortaklık dışında yürütmekte olduğu görevler şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu Başkanı Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar, işbu rapor tarihi itibarıyla Investrade Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.
- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Hisham Younis Yahya Qafisheh, işbu rapor tarihi itibarıyla, İYS Yapı San. A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Yönetim Kurulu Üyesi Saleh Mabrouk O Mangoush, işbu rapor tarihi itibarıyla, Erij İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti.'nin Müdürler Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Albayrak, Alkom Bilgisayar Eğitim Fidancılık Ltd. Şti.'de Şirket Ortaklığı, Engy Biyoteknoloji Çevre ve Enerji Ltd.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şti.'inde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir,

1.5.2. Şirketimizin 31.03.2018 itibariyle Komiteleri, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Bilgileri Aşağıda Verilmiştir;

Komiteler:

i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Kamil Demirel	Başkan	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Orhan Albayrak	Üye	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet Kamil Demirel	Başkan	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Hisham Younis Yahya Qafisheh	Üye	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Orhan Albayrak	Başkan	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Mehmet Kamil Demirel	Üye	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Genel Müdür: Amer Alshava 08.11.2017 tarihli ve 52 sayılı yönetim kurulu kararı ile genel müdür olarak atanmıştır.

Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırı: Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 20. maddesi uyarınca; "Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür." Genel müdürün yetkileri yönetim kurulu kararları ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile belirlenmektedir.

Personel Sayısı: 13

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

1.5.3. Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler;

Şirket personeline yemek ve yol yardımı yapılmaktadır. Allianz Sigorta A.Ş ile şirket çalışanları için 01.04.2018 tarihinde başlamak üzere tamamlayıcı sağlık sigortası sözleşmesi yapılmıştır.

1.6. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi Veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklığı ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlemi olmamıştır.

1.7. Son Üç Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti:

- 12.02.2018 tarih 2018/4 sayılı yönetim kurulu kararı ile 09.02.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan, Şirketimiz paylarının halka arz edilmesi amacıyla hazırlanmış olan izahname, şirketimizin İnternet sitesi (<http://www.trendgyo.com.tr>), halka arza aracılık eden yetkili kuruluş Yatırım Finansman Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin İnternet sitesi (<http://www.yf.com.tr>) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun İnternet sitesinde (www.kap.org.tr) ilan edilmiştir. İzahnamenin ilan edildiği platformlara ilişkin yukarıda yer alan bilginin, Şirket'in bağlı bulunduğu İstanbul Ticaret Sicili nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan ettirilmesine karar verilmiştir.
- 15.01.2018 tarih ve 2018/3 tarihli yönetim kurulu kararı ile yönetim kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35 inci maddesi uyarınca; portföyümüzde mevcut bulunan her bir varlık için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, 2018 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş veya Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- 27.02.2018 tarih 2018/5 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan ve 31.12.2017 tarihinde sona eren döneme ait Finansal Tabloları inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır.
- 27.02.2018 tarih 5 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmış ve 31.12.2017 tarihinde sona eren döneme ait Finansal Tabloları inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır.
- 13.03.2018 tarih ve 2018/10 tarihli yönetim kurulu kararı ile Vakıf Katılım Bankası A.Ş ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş ile her iki kurum için ayrı ayrı 25.000.000 TL kullanıma hazır kredi limiti sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.
- 26.03.2018 tarih ve 2018/16 tarihli yönetim kurulu kararı ile Bursa ili, Nilüfer İlçesi,

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İrfaniye Mahallesi, H21C02D4C pafta, 122 ada, 1 parsel nolu 23.489,71 metrekairelik arsanın 24.000.000 TL artı KDV bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir.

- 13.03.2018 tarih ve 2018/08 tarihli yönetim kurulu toplantısında 01.01.2018-31.12.2018 hesap dönemine ait mali raporlarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız denetiminin yaptırılması hususunda Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.’nin bağımsız denetim şirketi olarak seçilmesi için Genel Kurul onayına sunulmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.
- 20.03.2018 tarih ve 2018/14 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Şirketimiz ile İys Yapı Sanayi A.Ş arasında 02.01.2018 tarihinde yapılan sözleşme kapsamında Andapark Millet Projesinin Kaba işler, İnce işler, Çatı, Elektrik, Mekanik, Peyzaj, Binaların Dış Cephesi, Pvc Doğrama, İç Kapı, mutfak dolabı, banyo dolabı ve vestiyer, bina ve sitenin iç ve dış korkulukları işleri maliyetinin ek bir protokolle %5 + KDV yerine %7 + KDV olarak güncellenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir
- 20.03.2018 tarih ve 2018/15 tarihli yönetim kurulu toplantısında 2017 yılı olağan genel kurul toplantısının 27 Nisan 2018 saat 10:00’da şirket merkezinde yapılmasına karar verilmiştir.

1.8. Ara Dönemi İlgilendiren Önemli Olayların Finansal Tablolara Etkileri Ve Hesap Döneminin Geri Kalan Kısmı İçin Bu Hususlardaki Önemli Risk Ve Belirsizlikler:
Yoktur.

2. YÖNEETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: 1 Ocak – 31 Mart 2018 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 135.359 TL’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:

Şirketin 01.01.2018-31.03.2018 dönemi içerisinde, pesonel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 722.146 TL’dir.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları:

Şirket’in hâlihazırda herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

4. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler:

26.03.2018 tarih ve 2018/16 tarihli yönetim kurulu kararı ile Bursa ili, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, H21C02D4C pafta, 122 ada, 1 parsel nolu 23.489,71 metrekairelik arsanın 24.000.000 TL artı KDV bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir.

4.2. Şirketin İç Kontrol Sistemi Ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler İle Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü:

Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite, yönetim kurulu adına şirketin iç denetim ve iç kontrol faaliyetlerinin takip edilmesi, kamuya açıklanacak finansal tabloların doğruluğu ve gerçekleri yansıttığına dair yönetim kuruluna görüş verilmesi, bağımsız denetim şirketinin seçilmesi ve faaliyetlerinin izlenmesi gibi görevleri yerine getirmesi öngörülmektedir.

4.3. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler Yoktur.

4.4. Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler: Yoktur.

4.5. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2018 yılı için Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından yerine getirilecektir.

4.6. Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Yoktur

4.7. Şirket Aleyhine Açılan Ve Şirketin Mali Durumunu Ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar Ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 133.500 TL değerinde eksik ve ayıplı mal davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 133.500 TL)

4.8. Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa Veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler Ve Değerlendirmeler

Şirket 2018yılı 1.çeyrek dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır.

4.9. Şirketin Kamuya Açıklanan Operasyonel Ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşmadığına İlişkin Değerlendirmeler:

Bulunmamaktadır.

4.10. Dönem İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar Ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler De Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler:

01.01.2018-31.03.2018 dönemi içerisinde olağan üstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

4.11. Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış Ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

4.12. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler Ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan Veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler:

Şirket, bağlı şirket değildir.

5. FİNANSAL DURUM

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Şirketimizin faaliyetleri planladığı gibi gerçekleştirilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla Anda Park Balat 2 projesinin gerçekleşen maliyetinin tamamlanma oranı %100 olarak hesaplanmıştır.

Ortaklığın mülkiyetinde inşaat faaliyetleri devam eden Anda Park Millet projesi %45 oranında maliyet gerçekleşme oranları yakalanmıştır. Proje kapsamında yer alan 4 adet konut bloğunun kaba inşaatının sonuna yaklaşmıştır.

5.1. Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı Ve Borç/Öz Kaynak Oranı İle Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler:

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	94.397.346	81.405.972
Duran Varlıklar	717.205	749.141
Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.169.185	40.824.734
Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.075.936	7.980.032
Özkaynaklar	46.869.430	33.350.347
	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2018	31.12.2017
Brüt Kar	14.997.648	494.777
Esas Faaliyet Karı	14.084.198	(864.878)
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	13.522.794	(3.220.023)
Dönem Karı	13.522.794	(3.233.144)
Pay Başına Kazanç	0,451	(0,108)
	CARİ DÖNEM	GEÇMİŞ DÖNEM
	31.03.2018	31.12.2017
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,13	1,99
Likidite Oranı (Dönenvarlıklar- Stoklar)/K.V.Borçlar	0,40	0,32
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,99	0,99

5.2. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına Veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit Ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri:

Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması ve borca batıklık durumu yoktur.

5.3. Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:
Yoktur.

5.4. Kâr Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler Ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi İle Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. Maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düştükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirketimizin 2014 mali yılına ait karı, 2013 mali yılına ait geçmiş yıl zararı mahsup edilmiş olup kar dağıtımı yapılmamıştır.

Şirketimizin 2015 mali yılı karından geçmiş yıllar zararı mahsup edilmiş, geriye kalan 618.094,04TL karın 292.851,91TL'si 01.11.2016 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, sermaye artırımının da ortaklara hisseleri oranında bedelsiz hisse payı verilmiştir. Geriye kalan 325.242,13TL kar ise Bilançomuzda Geçmiş Yıllar karı olarak mevcut bulunmaktadır.

Şirketimizin 2016 mali yılına ilişkin karı 308.567,29TL olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı ile ilgili karar alınmamış olup Bilançomuzda Geçmiş Yıllar karı kaleminde yer almaktadır.

Şirketimiz 2017 mali yılını (3.233.144 TL) zarar ile kapatmıştır. 2017 yılına ait kar dağıtımı yapılmaması önerisinin 19.03.2018 tarihli 2018/13 no'lu yönetim kurulu kararıyla 2017 Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

6. ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

6.1. Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve gayrimenkul sektörü açısından 2017 yılı oldukça hareketli geçmiştir. Sektörün bileşenleri olarak; inşaat malzemesi üreticileri, yükleniciler, fon sağlayıcıları ve talep açısından zaman zaman yaşanan dalgalanmalara karşın verimli bir yıl olmuştur. Türk inşaat sektörü son yıllarda farklı nedenlerden kaynaklanan her türlü olumlu veya olumsuz gelişmeye karşın edindiği bilgi birikimi sayesinde oldukça elastik bir yönetim tarzı sergilemeyi başarmıştır. Bu aşamada yüklenicilerin kurumsallaşması ve buna bağlı olarak daha profesyonel yönetimi ile Türkiye dinamiklerini iyi analiz ederek, doğal bir talebe sahip gayrimenkul sektörünü bilmelerinin rolü büyük olmuştur.

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk konut sektörü son 15 yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. Bu gelişim, inşaat sektörünün makro-ekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, yaklaşık 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. İnşaat sektörünün konut, ticari ve altyapı gibi farklı unsurları bulunmaktadır. Her üç iş yapısı için 2017 yılı belli bir canlılığa sahip olmuştur.

6.1.1. Konutta Arz Talep Dengeleniyor

Konut sektörü, ticari amaçlı yapılan inşaatlardan daha farklı bir yapıya sahiptir. Özellikle Türkiye gibi ülkelerde “konut” hem geleneksel bir tasarruf aracı hem de zorunlu bir ihtiyaç olarak görülmekte olup bu nitelikler talep yapısını güçlendirmektedir. Ticari amaçlı yapılan inşaatlar ile buna bağlı gayrimenkul sektörü ise daha çok ekonomik dinamik ve beklentilere göre hareket etmekte olup zaman zaman çok canlı olabilmekteyken zaman zaman da durgunlaşabilmektedir. Konutta arz ve talep dengeleniyor. Satışlar artmaya devam ediyor. Enflasyonun seyri reel fiyat artışlarını sınırladı. Sürdürülebilir büyüme için yasal ve kurumsal düzenlemelerin yanı sıra “finansal iletişim-doğru tanıtım” grubu oluşturulmalı bir “varlık” olduğu kabul edilirse gerek fiyat gerekse değer anlamında dalgalanabileceği gözden kaçmamalıdır.

Ülkemizdeki demografik etmenler de gerek konut gerekse diğer inşaat faaliyetlerini destekler bir görüntü çizmektedir. TÜİK verilerine göre; Türkiye nüfusu 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 79 milyon 814.871 kişi olmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ortanca yaş önceki yıla göre artış göstererek 31,4 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıda ifade edilen veriler ışığı altında ülkemiz demografisinin Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerine göre oldukça genç bir nüfus yapısına sahip olduğu görülmektedir.

Diğer bir demografik dinamikte evlenme ve boşanma oranlarıdır. Bu rakamlarında doğrudan konut ve diğer inşaat faaliyetlerine etkisi bulunmaktadır. TÜİK verilerine göre 2016 yılında 594.493 çift evlenmiş olup, kaba evlenme hızı %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Boşanan çiftlerin sayısı 2015 yılında 131.830 iken 2016 yılında %4,3 azalarak 126.164 olmuştur. Kaba boşanma

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hızı %1,59 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan yakın coğrafyamızda meydana gelen jeopolitik riskler, savaşlar nedeniyle de Türkiye ciddi bir dış göç almaktadır.

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Son beş senede yıllık olarak, yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ülkemiz, köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir. Türkiye’de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84’lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025’e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir.

6.1.2. Satışlar Artmaya Devam Ediyor

Gayrimenkul sektörü potansiyeli artıran diğer bir unsur da “kentsel dönüşüm ve buna bağlı faaliyetler” bütünüdür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın açıklamalarına göre; önümüzdeki 20 yıllık sürede yaklaşık 6 milyon 500.000 bağımsız birimin kentsel dönüşüm geçirmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise aşağıdaki tabloda yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adet, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 yılı sonu itibarı ile satış rakamı 1 milyon 409.314 adete ulaşmıştır. Konut satış rakamlarda görülen trend sektör açısından oldukça olumlu görünmektedir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de taşınmaz alımları mütekabiliyet düzenlemesinin yapıldığı 2012 yılından bu yana belli bir artış eğilimi göstermektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artarak 22.234 adete ulaşmıştır. 2013 ile 2017 yılları arası dönemde ortalama 18.879 adet taşınmaz yabancılar tarafından alınmıştır.

Sektörü bir bütün olarak değerlendirdiğimizde 2013 yılından 2017 yılı sonuna kadar geçen süre zarfında ortalama olarak 2 milyon 349.000 adet gayrimenkul el değiştirmiş görülmektedir. Bu rakamın 1 milyon 272 adedi ise konut satışlarından kaynaklanmaktadır. Aynı dönemde toplam gayrimenkul satışlarının %54,1’lik kısmı konut alışverişi nedeniyle gerçekleşmiştir. Konut satışlarının alt kırılımlarına baktığımızda ise ipotekli işlemlerin oranın ortalama %34,8’lik bir orana sahip olduğu görülürken, %65,2’lik payın ise diğer satış türlerinden kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul alışverişinin canlılığının tespiti ve talep yapısını anlamak için bakabileceğimiz birinci el satışları 2013-2017 yılları arasında ortalama olarak toplam satışların %46,5’lik

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kısmını temsil ederken, likiditasyon açısından önem taşıyan ikinci el piyasa ise %53,5’lik bir paya sahip olmuştur.

Çeyrek bazda konut satışları aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

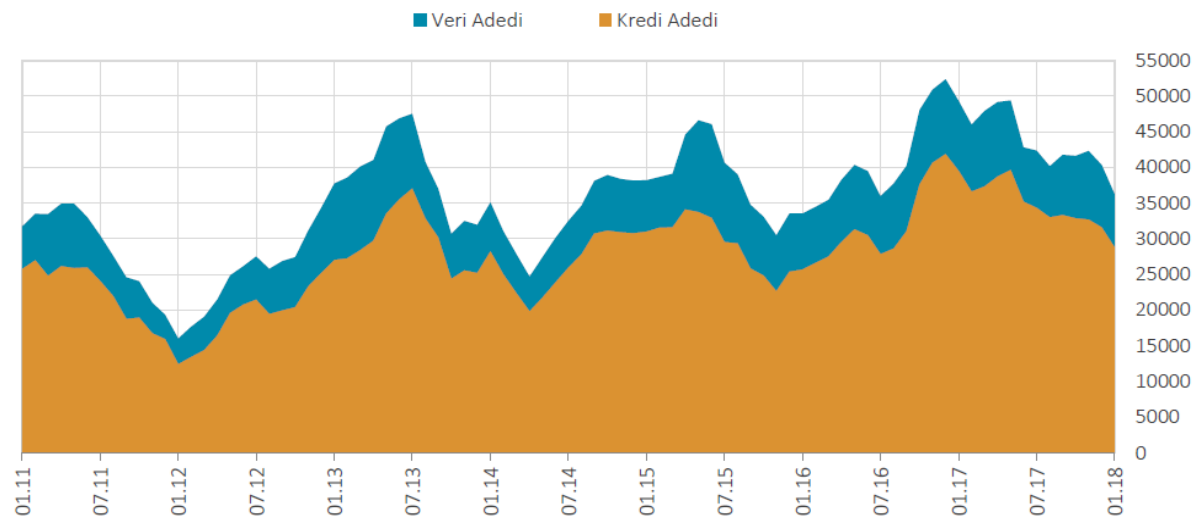
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1’15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2’15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3’15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4’15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1’16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2’16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3’16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4’16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508
Ç1’17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2’17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3’17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4’17	183.009	195.577	378.586	109.872
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099

Kaynak: GYODER- Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 4.Çeyrek Raporu

6.2. Konut Kredileri ve Veri Adetleri

2017 yılı Kasım ve Aralık aylarında sırasıyla 40.098 ve 36.329 olan Konut Fiyat Endeksi (KFE) kapsamındaki veri adedi 2018 yılı Ocak ayında 31.506 olmuştur. 2018 yılı Ocak ayı verisinin yüzde 81,1’ini oluşturan 25.537 adedinin kredisi kullanılmıştır. Aynı ayda, değerlemesi yapılan konut adedi bir önceki aya göre yüzde 13,3, bir önceki yılın aynı ayına göre ise yüzde 25,0 oranında azalış göstermiştir. (Grafik 1)

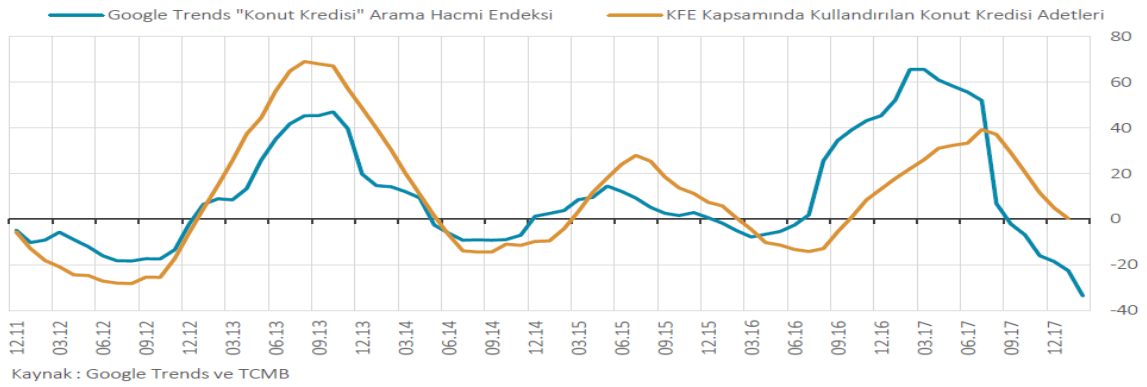
Grafik 1. Aylar İtibarıyla Kredi ve Veri Adedi (3 Aylık Hareketli Ortalama)



6.2.1. Konut Kredilerine İlişkin Büyük Veri Yaklaşımı

KFE kapsamında bankalar tarafından kullanılan konut kredisi adetleri ile “Google Trends” kullanılarak ve anahtar kelime olarak “konut kredisi” seçilerek oluşturulan endeks değerlerinin 12 aylık hareketli ortalamaları arasındaki ilişki değerlendirildiğinde, Google Trends “Konut Kredisi” arama hacmi endeksindeki artış hızının 2017 yılının ikinci çeyreğinden itibaren, konut kredisi adedindeki artış hızının ise yılın üçüncü çeyreğinden itibaren yavaşladığı, 2016 yılı ortasından itibaren, Google Trends hacim endeksinin, KFE veri adedini öncülediği görülmektedir. Buna göre, 2018 yılının ilk aylarında kullanılan konut kredisi adedinin yıllık olarak gerileyeceği beklenmektedir.(Grafik 1.1)

Grafik 1.1. "Konut Kredisi" Arama Hacmi Endeksi ve KFE Kredi Adetleri (Yıllık Yüzde Değişim, 12 Aylık HO)



6.2.2. Konut Kredisi Faiz Oranları ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

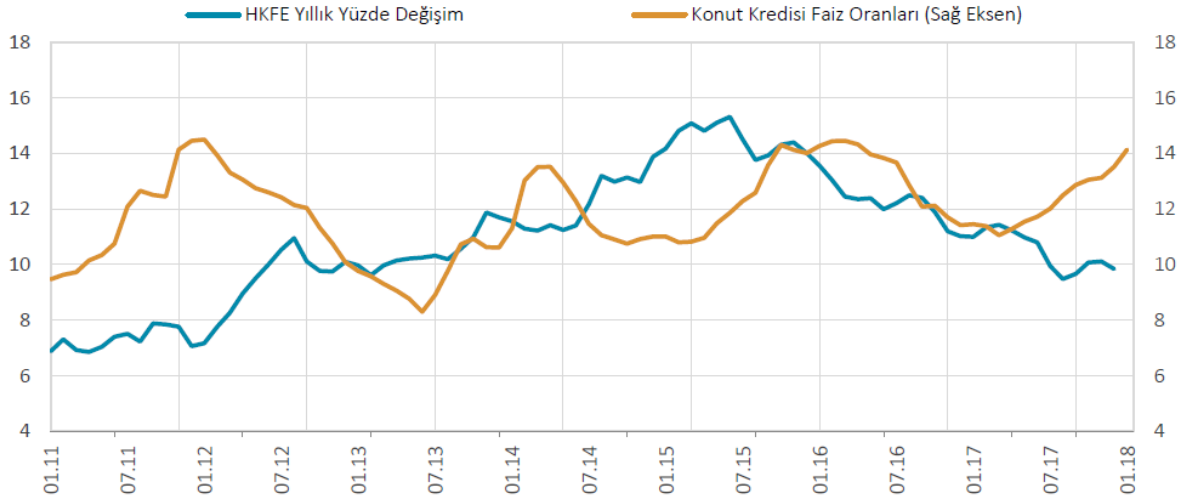
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE): Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından yapılan açıklamada, **Hedonik Konut Fiyat Endeksi**, "kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek" amacıyla geliştirildi. Hedef ise konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilebilmesi. Kalite etkisinden arındırılma büyük önem taşıyor; zira konut fiyatlarındaki reel artışın yüzde 50'si "kalite artışından" kaynaklanıyor. Bu kategorinin nominal artış üzerindeki etkisi ise yüzde 25 düzeyinde. Bir diğer deyişle, hedonik regresyon yöntemi zaman içinde konutların kalitesinde yaşanan artışların nabzını tutuyor ve toplam konut artışı içindeki kalite payını gözetim altında tutuyor.

Konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutulması ve kalite artışından arındırılmış fiyat değişim etkisini yansıtabilmek amacıyla geliştirilen HKFE bundan böyle, Konut Fiyat Endeksi ile birlikte aylık olarak yayınlanacak.

Konut kredisi faiz oranları ile Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) yıllık yüzde değişimleri arasındaki ilişki incelendiğinde, konut kredisi faiz oranlarının 2017 yılı Mayıs ayından itibaren artış gösterdiği, aynı dönemde HKFE yıllık yüzde değişimindeki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.2).

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

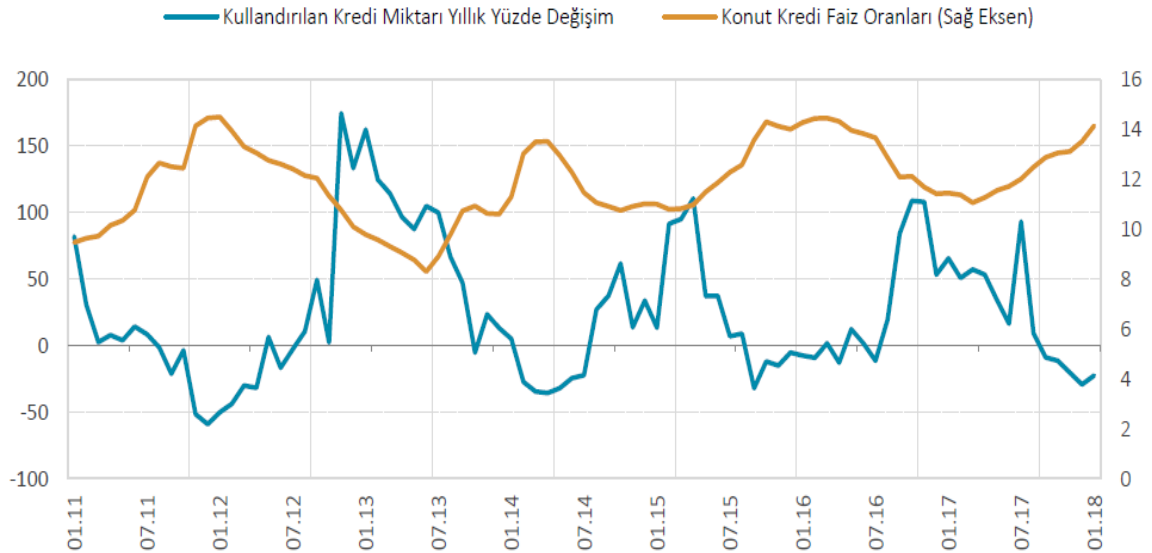
Grafik 1.2. Konut Kredisi Faiz Oranları ve HKFE Yıllık Değişim (Yüzde)



6.2.3. Konut Kredisi Tutarları ve Faiz Oranları

2017 yılında konut kredisi faiz oranlarının bir önceki yıla göre arttığı, kullanılan konut kredisi miktarındaki artış hızının ise yavaşladığı görülmektedir (Grafik 1.3).

Grafik 1.3. Konut Kredisi Tutarı Yıllık Yüzde Değişimi ve Konut Kredisi Faiz Oranları (Yüzde)

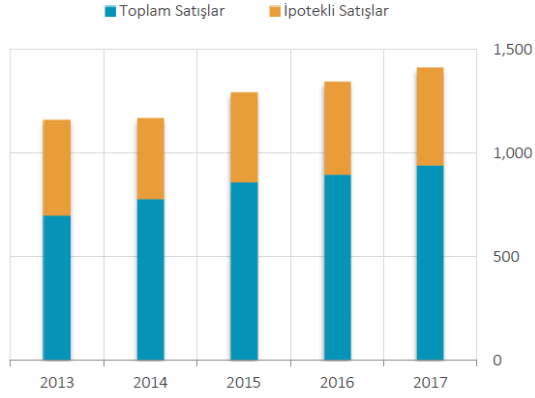


6.3. Konut Satışlarına İlişkin Göstergeler

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

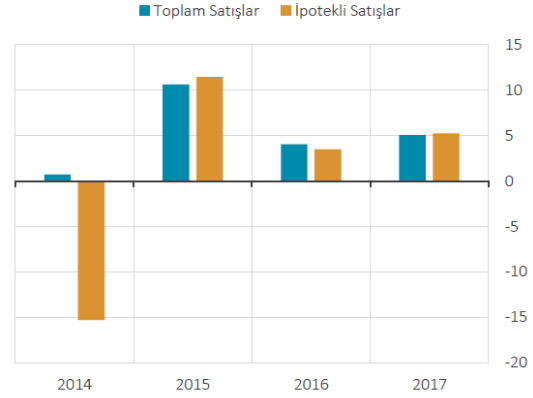
TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine göre, 2017 yılında satışı yapılan toplam konut adedi bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artarak 1.409.314 olmuştur. Aynı yılda, ipotekli konut satış adedi ise bir önceki yıla göre yüzde 5,3 oranında artarak 473.099 olarak gerçekleşmiştir. (Grafik 2.1, Grafik 2.2)

Grafik 2.1. Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satışlar (Bin Adet)



Kaynak :TÜİK

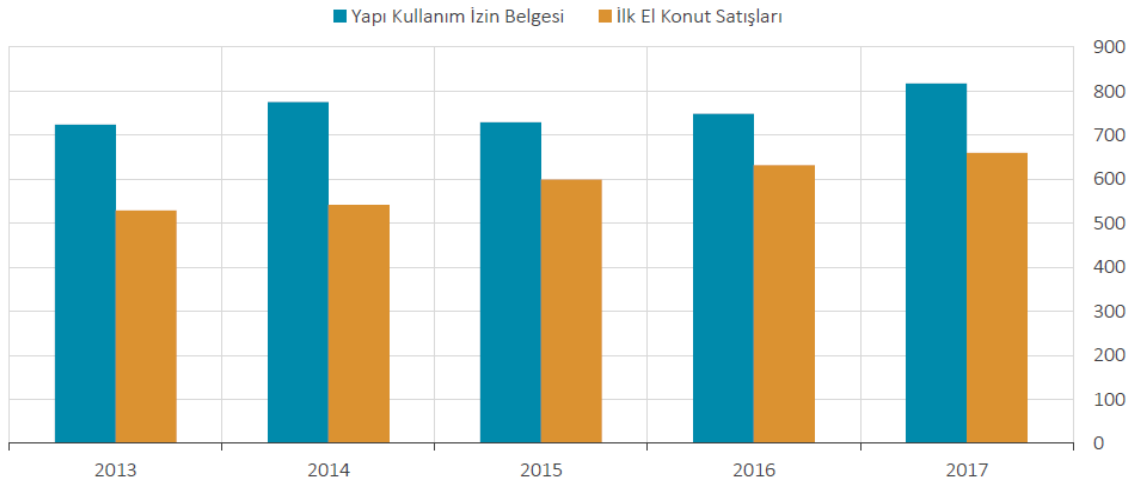
Grafik 2.2. Toplam ve İpotekli Konut Satışlarının Yıllık Değişimi (Yüzde)



Kaynak :TÜİK

TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre, ikamet amaçlı binalarda kullanım izin belgesi verilen daire sayısı, incelenen dönemlerin tamamında ilk el konut satışlarının üzerinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında, ilk el konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 4,4 oranında artarak 659.698 olurken, kullanım izin belgesi verilen daire sayısı yüzde 9,1 oranında artarak 817.348 olmuştur (Grafik 2.3).

Grafik 2.3. Yapı Kullanım İzin Belgesi ve İlk El Konut Satışları (Bin Adet)



Kaynak :TÜİK

6.4. Konut Sektörü Özet Değerleme

2017 yılında, konut alımlarını teşvik amacıyla getirilen yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüm

projeleri ile diğer büyük projelerin sağladığı avantajlar ve yabancı yatırımcı ilgisi konut satışlarında canlılığın devam etmesini sağlamış, ancak konut fiyatlarındaki nominal artış hızı yavaşlarken, reel olarak fiyatlarda gerileme olmuştur.

2017 yılında konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, konut kredisi faiz oranlarında görülen artışa rağmen, Türkiye genelinde ipotekli konut satış adedi ve ipotekli konut satışlarının toplam içindeki payı bir önceki yıla göre sınırlı da olsa artmıştır. Ancak, ipotekli satışların başta İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirler olmak üzere bazı illerde gerilediği görülmüştür.

Türkiye genelinde, HKFE yıllık artış oranı kira artış oranından daha yüksek gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, **İstanbul'da** konut fiyatlarının artış hızındaki yavaşlama nedeniyle, **konut yatırımlarının geri dönüş süreleri kısalmış**, İzmir'de ise göç ve benzeri demografik değişiklikler, kentsel dönüşüm, markalı konut projeleri, büyük altyapı projeleri, konut fiyatlarındaki artışın hız kazanmasına neden olmuş ve **konut yatırımlarının geri dönüş süreleri artmıştır.**

Bununla birlikte, **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2017 yılında reel olarak ortalama yüzde 0,6 oranında azalış göstermiştir.** Bu gelişmede, önemli oranda artan inşaat maliyetlerinin fiyatlara yansıtılamaması ve başta İstanbul olmak üzere daha önce hızlı fiyat artışı olan bazı bölgelerde fiyatlarda gözlenen düzeltmelerin de etkisi olduğu düşünülmektedir.

Sonuç olarak, konut arzının artmaya devam ettiği 2017 yılında, getirilen yasal düzenlemeler talebi desteklerken, bölgesel fiyat düzeltmelerinin yanı sıra, maliyet artışlarının fiyatlara yansıtılamaması nedeniyle **konut fiyatlarındaki nominal artışın sınırlı düzeyde kaldığı değerlendirilmektedir.**

6.4.1. Enflasyon Seyri Reel Fiyat Artışlarını Sınırladı;

Sosyo-ekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de konut fiyatlarıdır. Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamamanın doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum Merkez Bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir.

Varlık fiyatlarının analizi ve oluşumu ile ilgili pek çok iktisat ve finans yöntemi bulunmakla birlikte “her zaman ve her yer için” geçerli bir “doğru fiyat” tespiti mümkün olmamaktadır. Bunun temel nedeni, ölçülmesi daha zor olan insan ve buna bağlı davranış kalıplarından kaynaklanan unsurların zaman zaman baskın konuma gelmesidir. Ayrıca, özellikle konut projelerinin birbirlerinden konum, büyüklük ve sosyal olanaklar gibi oldukça farklı yapıya sahip olması homojen bir karşılaştırmayı mümkün kılmamaktadır.

Kamuoyumuzda sık sık tartışılan ve gündeme gelen “Türk konut piyasasında fiyat yönlü balon” olup olmadığı yönünde tartışmalar yaşansa da R.Shiller tarafından yapılan analiz yöntemine dayanılarak uygulanan çalışmada aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Ekim 2012 ile Ekim 2017 arasında TCMB tarafından açıklanan Türkiye Konut Fiyat Endeksi sonuçlarının aynı döneme ait enflasyon ile indirgenmesi sonucu ilgili dönemdeki reel fiyat artışının %46,21 olduğu görülmektedir. Aynı dönemde Yeni Konut Fiyat Endeksi’nde görülen değişim ise yalnızca %38,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Hedonik Konut Fiyat Endeksi ise %26,99 reel artış kaydetmiştir. Enflasyonun seyri konut fiyatlarında reel fiyat artışlarını oldukça sınırlamış görülmektedir.

Reel fiyat artışları yönünde Türkiye genelinde balon bulunmamaktadır. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür. Ancak bölge ve/veya semt bazlı fiyatlarda “köpüklenme” eğilimleri görülebilmektedir. Bununla birlikte bazı yörelerde ise fiyat “düzeltmeleri” de yaşanabilmektedir. Yalnız bu tip fiyat hareketlerini analiz ederken ilgili yerlerin kendine ait özel fiyat dinamikleri olabileceği de unutulmamalıdır.

6.4.2. Maliyet Artışlar Fiyatlar Üzerinde Yukarı Yönlü Baskı Oluşturuyor

İnşaat sektörü için diğer dikkatli takip edilmesi gereken göstergede maliyetlerdir. TÜİK tarafından açıklanan BİME (Bina İnşaat Maliyet Endeksi) 2016 yılına göre 2017 yılında ortalama %19,7 artmıştır. Aynı dönemde malzeme fiyatlarında görülen %21,9 düzeyinde artış dikkat çekicidir. Maliyet artışları satış fiyatlarına son derece sınırlı ölçüde yansımıştır. Yükleniciler şimdilik maliyetleri önemli ölçüde kendileri üstlenmiş görünmektedir. Maliyet artışları kar marjlarını oldukça olumsuz etkilerken diğer yandan fiyatlar üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturmaktadır.

Gayrimenkul üreticilerinin maliyet baskısını azaltmak amacıyla Emlak Konut GYO önderliğinde başlatmayı planladıkları, mahal listelerinde aşırı lüksten kaçınma ve amaca göre inşaat yapma faaliyetleri sektörün konuyla ilgili ürettiği bir çözüm olarak görülebilir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda “gayrimenkul piyasasının” dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda:

- Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde “düzeltme” gerektiğinde de “artışlar” yaşanabilmektedir.
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp - çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir. Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir. Temmuz 2016’da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut

imalatçıların (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.

- Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.
- Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri “bir yaşam alanı” olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul’da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır

REIDIN Konut Satın Alım Gücü Endeks verileri incelendiğinde, konut fiyatlarının kişilerin gelirleriyle karşılaştırıldıklarında çok yüksek olduğu, konut kredilerinin düşük maliyetli ve uzun vadeli olarak verilebilmesi durumunda kişilerin bunları geriye ödeyebilmelerinin mümkün olduğu görülmektedir.

Örneğin REIDIN Konut Satın Alım Gücü Endeks verilerine göre İstanbul’da yaşayan ortalama gelire sahip bir hane halkının kredi kullanabilmesi için kredi maliyetinin aylık %0,70’lere düşmesi ya da vadelerin 15 yıllara doğru uzaması lazım gerekiyor. Vadelerin uzaması için bankacılık boyutunda fonlama mekanizmasının doğru kurgulanması ve özellikle bu noktada menkul kıymetleştirme süreçlerinin canlandırılması önem taşıyor. Diğer taraftan, Türkiye Bankalar Birliği’nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 2,2 milyon kişiye ulaşan ve 200 milyar TL’ye yaklaşan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek de mümkün. Öte yandan, faiz oranları ile konut kredilerinin gelişimini irdelediğimizde ise iki değişken arasında yüksek korelasyonun varlığı herkesçe kabul edilen bir gerçek. Konut kredisi faiz oranları Ocak-Eylül 2017 döneminde ortalama aylık %0,98’idi; ancak özellikle son 3 ayda %1’i aşan oranlar gözlemlenmektedir. Artan kredi maliyetlerinin görece talebi azaltacağı söylenebilir. Önümüzdeki dönemde kırılganlık yaratabilecek ve talep daralması oluşturabilecek en önemli unsur kredi faiz oranlarının artması olacaktır.

6.4.3. Maliyet Düşürücü Önlemler Alınmalı

2017 yılı incelediğinde sektörün dengeli bir büyüme eğilimin de olduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılınca sürmüş görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir. Özellikle maliyet düşürücü önlemlerin alınması hem sektör hem de talep anlamında olumlu sonuçlar doğuracaktır.

Gayrimenkul sektörü için hükümetin yaptığı teşvik ve destek çalışmaları bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için olumlu olmayıp tüm menfaat sahipleri için değer üretmektedir. Sektör için aşağıdaki hususların geliştirilmesi ve devam ettirilmesi olumlu sonuçlar doğurmuştur.

Bunlar;

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- En az 1 milyon Dolar’lık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Uzun vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20’ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi olarak özetlenebilir.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün “sürdürebilir” bir şekilde büyüyebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Yabancıya konut alımı yolu ile vatandaşlık sağlanması ile ilgili tutarın gözden geçirilmesi,
- Kurumlar ve gelir vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması,
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin (değer esaslı vergi) yapılması,
- İmar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Finansal piyasalar, vergi ve alım/satım ile ilgili problem yaratan “resmi inşaat değeri” ile “fiili gayrimenkul değeri” arasındaki farkın bir kereye mahsus kapatılması için düzenleme yapılması bu yolla elde edilecek kaynağın da gerek İller Bankası vasıtasıyla kentsel dönüşümde kullanılması, gerekse tekrar hayat geçirilecek olan Emlak Bankası için kaynak olarak kullanılabilmesi,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan, bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı “menkul kıymetleştirme” yapan bir bankanın oluşturulması,
- Gayrimenkule dayalı hakların daha kolay menkul kıymetleştirilmesi, sukuk, kira ve gayrimenkul sertifikaları ile bunlara bağlı hibrit araçların çıkarılabilmesi için gerekli değişiklik ve düzenlemelerin yapılması,
- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması,
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’nın vergi muafiyetlerinin devam etmesi ile KDV’den kaynaklanan sorunların çözülmesi,
- Gayrimenkule dayalı varlık kiralama şirketlerinin oluşturulması ile ilgili düzenlemelerin yapılarak, piyasaya uyumlu hale getirilmesi,
- Orta ve orta-alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin/sandık kurulması olarak özetlenebilir.

Aslında 2012 yılında yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkul ve sermaye piyasasının entegrasyonu için önemli adımlar atıldığını gözlemledik. GYF ve gayrimenkul sertifikası gibi uygulamalar kişilerin ya da yatırımcıların sadece fiziki ortamda gayrimenkul sahibi olarak getiri elde etmelerinin yanı sıra gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yaparak da getiri elde edebileceklerini gösterdi. 2017 yılının ilk

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yarısında gayrimenkul sertifikası ihracı başarılı bir şekilde gerçekleşti. Yine son çeyrek dönemde ise gayrimenkul yatırım fonu katılım belgesinin halka arzının BİST'te ihracını gözlemledik. Böylece ilk kez GYF'ler borsaya kote oldu. Bu tür yatırım araçlarına ilişkin ihraçların 2018 yılında artarak devam edeceğini düşünülmektedir,

Yukarıda ifade edilen özete ilave olarak hem Türkiye hem de sektör için oldukça önem taşıyan ve değer yaratabilecek ortak bir “finansal iletişim-doğru tanıtım” grubu oluşturulması yerinde olacaktır. Özellikle yurt dışında yapılacak fuar, tanıtım, etkinlik, gibi faaliyetlerde ilgili taraflara doğru bilgiyi doğru şekilde aktarabilecek çatı bir organizasyona ihtiyaç duyulmaktadır.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikardır.

6.5. Trend GYO’nun Sektör İçerisindeki Yeri

Firma, İstanbul ve Bursa illerinde ağırlıklı olarak konut ve ticari üniteleri içeren, katma değeri yüksek projeler üretmektedir. Ortaklığın hedefleri arasında, gayrimenkul sektöründe yön verici pozisyona ulaşmak vardır. Bu bağlamda İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi kapsamında hayata geçirilecek olan karma kullanımlı gayrimenkul projesinin, belirlenen hedefler doğrultusunda çıkış noktasını oluşturması açısından önem arz etmektedir.

Türkiye’de nitelikli gayrimenkul projesi talebine hitap ederek Türkiye gayrimenkul piyasasına yeni bir soluk getirecek Trend GYO A.Ş. Şirket Portföyü’nde bulunan diğer arsalarda da yüksek katma değerli ve vizyoner yapıların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu bağlamda; ortaklık tesis edildikten sonra mülkiyeti alınan, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye mahallesinde ~23.500 m²’lik arsanın şirketin gelecek hedeflerine ulaşmak için attığı yeni bir adım olarak görebiliriz.

6.5.1. Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Yoktur.

6.5.2.İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı

Şirketin finansman kaynağı ortaklardan borçlar ve bankalardan krediler şeklinde sağlanmaktadır. Şirketin mevcut paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması hakkındaki SPK kararı, 08.02.2018 tarih ve 2018/6 sayılı SPK Bülteni’nde yayımlanmıştır. Net aktif değer yöntemine göre 1,92 TL olarak hesaplanan 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı %21 iskontolu olarak 1,52 TL’den halka arz edilmiştir.

6.5.3. Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Yoktur.

6.5.4. Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler

a) Alacak/ Borç Bakiyeleri;

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	
	Diğer Borçlar	Diğer Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflara borçlar			
Şahıs ortaklara borçlar (*)	8.560.866	4.311.816	--
Yöneticilerden alınan avanslar(**)	--	--	130.360
İYS Yapı San. A.Ş	827.910	777.824	--
	9.388.776	5.089.640	130.360

(*) 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla şahıs ortaklara borçlar Şirket ortakları olan Saleh Mabrouk O. Mangoush, Hisham Younis Yahya Qafisheh, Osame Yahya O. Felali ve Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar'a olan toplam borcu ifade etmektedir

b) Alış / Satış bakiyeleri

Şirket'in 1 Ocak – 31 Mart 2018 tarihleri arasında ilişkili tarafı İYS Yapı San. A.Ş. 2.061.352 TL inşaat hizmeti alımı mevcuttur. (2017: İYS Yapı San. A.Ş. 6.231.518 TL inşaat hizmeti alımı mevcuttur.)

	1 Ocak - 31 Mart 2018		
	Konut Satışı	MDV Satışı	Kira Geliri
Amer Alshava	400.000	--	--
Hisham Younis Yahya Qafisheh	--	1.168.000	--
Toplam	400.000	1.168.000	700

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1 Ocak - 31 Mart 2017

	Konut Satışı	Kira Geliri	MDV Satışı
Amer Alshava	124.500	--	--
Expert Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş.	--	700	
Toplam	124.500	700	--

6.5.5. Finansal Tablolarda Yer Almayan Ancak Kullanıcılar İçin Faydalı Olacak Diğer Hususlar:

Finansal tablolarda yer almayan kullanıcılara faydalı olacak başkaca bir husus bulunmamaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar işbu raporda “*Raporlama tarihinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar*” başlığı altında açıklanmaktadır.

7. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler:

Yoktur.

7.2. Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler:

Riskin Erken Saptanması Komitesi 24 Kasım 2017 tarih ve 64 sayılı yönetim kurulu kararı ile oluşturulmuştur.

Riskin erken saptanması komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. 2 (iki) üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur.

Riskin erken saptanması komitesinin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

Riskin erken saptanması komitesi; Şirket’in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. 04.12.2017 tarihinde 2017 yılı için Riskin Erken Saptanması Komitesi toplanmış ve 2017/1 toplantı tutanağı ile Şirketin finansal ve ticari risklerinin gözden

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

geçirilmesi, kurumsal risk çalışmalarının takibi ile risk faaliyetlerinin raporlanması konularının Yönetim Kurulu'na rapor edilmesine karar vermiştir.

7.3. Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler

Komşumuz Suriye'deki istikrarsızlık ve savaş hali belirsizliklere yol açmakta ve gayrimenkul yatırımlarımda talebin azalmasına neden olmaktadır. Ülkemizin içinden geçtiği durum satışların azalmasına ve buna bağlı olarak gelir yaratma kapasitesini ve kârlılığı olumsuz yönde etkileyebilir.

8. DİĞER HUSUSLAR

8.1. Raporlama Tarihinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Ve Ortakların, Alacaklıların Ve Diğer İlgili Kişi Ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar
Yoktur.

8.2. Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Olarak Hazırlanan Değerleme Raporlarının Özeti:

PROJE	ANDA PARK BALAT-2	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Balat Mahallesi, Cezaevi Caddesi, Ali Fuat Aslanoba Sokak, No:1, Nilüfer / Bursa	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Balat Mahallesi, 4223 ada, 1 no'lu parsel	18 Adet Daire, 2 Adet Dükkan	14 Adet Daire
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2017A898	28.12.2017	4.750.000

PROJE	ANDA PARK ÖZLÜCE	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	29 Ekim Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı, 342 Sokak, Anda Park Özlüce Konutları, Nilüfer / Bursa	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel üzerinde yer alan C Blok 23 no'lu, E Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler	1 Adet Daire, 2 Adet Dükkan	2 Adet Dükkan
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2017A896	28.12.2017	5.220.000

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PROJE	ANDA PARK BALAT-1	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Balat Mahallesi, Bağ (300.) Sok., Anda Park Balat Konutları, No:38/A, Ablok ve No:38/B, B Blok Nilüfer / Bursa	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Balat Mahallesi, 4139 ada, 7 parsel üzerinde yer alan A Blok 8 no'lu, B Blok 9 no'lu bağımsız bölümler	2 Adet Daire	0 Adet Daire
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2017A899	28.12.2017	1.010.000

PROJE	ANDA PARK YAŞAM 1(?)	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi, 380 ada 1 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 no.lu parsel	Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa	Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2017A900	28.12.2017	32.040.000

PROJE	ANDA PARK YAŞAM 2(?)	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Işıklar Sokak, 362 ada 2 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 2 no.lu parsel	Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa	Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2017A901	28.12.2017	18.780.000

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PROJE	ANDA PARK MİLLET	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 ada, 8 parsel, Yıldırım / Bursa	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel	İnşaat Çalışmaları devam Eden 135 adet Bağımsız Bölüm	İnşaat Çalışmaları devam Eden 135 adet Bağımsız Bölüm
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2017A897	28.12.2017	26.410.000

PROJE	ANDA PARK İRFANIYE	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 No'lu parsel Nilüfer/Bursa	31.12.2017	31.03.2018
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada 1 no.lu parse		Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2018A223	15.03.2018	24.665.000

8.3. Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı Ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu, Sorunlar Gibi İlave Açıklamalar

Değerleme tarihi itibarıyla Anda Park Balat 2 projesinde %100, Anda Park Millet Projesinde %45 oranında maliyet gerçekleşme oranları yakalanmıştır.

8.4. Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Ayrıntılı Bilgiler
Yoktur.

8.5. Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tabloları:

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2018 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2018	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	21	3.796.463	8.576.819
Ticari Alacaklar		51.036	66.540
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	51.036	66.540
Diğer Alacaklar		42.289	39.122
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	42.289	39.122
Stoklar	8	82.370.191	68.344.845
Peşin Ödenmiş Giderler		258.367	147.217
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7	258.367	147.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	96.154	85.013
Diğer Dönen Varlıklar		7.782.846	3.457.039
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	12	7.782.846	3.457.039
ARA TOPLAM		94.397.346	80.716.595
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		--	689.377
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		94.397.346	81.405.972
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	9	714.647	745.956
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.558	3.185
-Haklar		2.558	3.185
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		717.205	749.141
TOPLAM VARLIKLAR		95.114.551	82.155.113

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

		<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Dipnot	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	16.149.761	7.004.382
Diğer Finansal Yükümlülükler		7.728	5.388
Ticari Borçlar		1.186.459	870.261
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	827.910	777.824
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	358.549	92.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		240.257	94.039
Diğer Borçlar		8.563.575	4.314.525
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	8.560.866	4.311.816
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	2.709	2.709
Ertelenmiş Gelirler		3.932.960	28.449.159
- <i>İlişkili Olmayan Taraflarlardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	3.932.960	28.449.159
Kısa Vadeli Karşılıklar		88.445	86.980
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		18.445	16.980
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	10	70.000	70.000
ARA TOPLAM		30.169.185	40.824.734
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		30.169.185	40.824.734
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	17.966.217	7.884.082
Uzun Vadeli Karşılıklar		109.719	95.950
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		109.719	95.950
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18.075.936	7.980.032
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		46.869.430	33.350.347
Ödenmiş Sermaye	11	30.000.000	30.000.000
Paylara İlişkin Primler	11	6.000.000	6.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		7.388	11.099
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		7.388	11.099
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		-2.660.752	572.392
Net Dönem Karı/Zararı	18	13.522.794	-3.233.144
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		46.869.430	33.350.347
TOPLAM KAYNAKLAR		95.114.551	82.155.113

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Satış Gelirleri	13	27.944.271	1.120.350
Satışların Maliyeti (-)	13	-12.946.623	-918.100
BRÜT ESAS KAR /(ZARAR)		14.997.648	202.250
Pazarlama Giderleri (-)	14	-858.148	-88.854
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	-722.146	-335.138
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	667.045	425.756
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	-201	-71.353
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		14.084.198	132.661
Finansman Giderleri (-)	16	-561.404	-673.862
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		13.522.794	-541.201
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		--	-69.205
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		--	-69.205
DÖNEM KARI/ZARARI		13.522.794	-610.406
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		13.522.794	-610.406
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
--Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)		-3.711	723
--Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--	-145
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</i>		--	-145
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-3.711	578
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		13.519.083	-609.828
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		13.519.083	-609.828
Hisse Başına Kazanç	18	0,451	-0,02
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (Kr)		0,451	-0,02

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

8.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38 İnci Maddenin İkinci Fıkrası Kapsamında Tespit Edilen Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.796.463	8.576.819
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	82.370.191	69.034.222
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		8.947.897	4.544.072
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	95.114.551	82.155.113
E	Finansal Borçlar	Md.31	34.115.978	14.888.464
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	7.728	5.388
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.560.866	4.311.816
İ	Özkaynaklar	Md.31	46.869.430	33.350.347
	Diğer Kaynaklar		5.560.549	29.599.098
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	95.114.551	82.155.113

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.408.824	7.175.282
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3.003.335	5.482.388

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki Düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	86,60%	84,03%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,99%	10,44%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	91,07%	57,59%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3,58%	8,73%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	3,16%	6,67%	≤ %10

8.7. İlave Bilgiler:

Bulunmamaktadır.

8.8. Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Bulunmamaktadır.

8.9. Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkar Çatışmaları Ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Ortaklık Tarafından Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi:

Bulunmamaktadır.

8.10. Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi İle Diğer Toplumsal Ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi:

Şirket personeline yemek ve yol yardımı yapılmaktadır. Allianz sigorta şirketi ile şirket çalışanları için 01.04.2018 tarihinde başlamak üzere tamamlayıcı sağlık sigortası sözleşmesi yapılmıştır.

8.11. Danışmanlık Hizmetleri Alınan Kişi/Kuruluşlar Hakkında Bilgi İle Bu Kişi/Kuruluşların Ortaklık İle Herhangi Bir İlişkisinin Olup Olmadığı Hususundaki Bilgi

8.11.1. Bağımsız Dış Denetim Şirketi:

Şirketimizin 01.01.2018 – 31.12.2018 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile bir yıllık Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

8.11.2. Gayrimenkul Değerleme Şirketi:

Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. Maddesi gereği, 2018 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vera Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değerleme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

8.11.3. Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. ile Ortaklık 06.06.2017 tarihinde, halka arz gerçekleşinceye kadar geçerli olmak üzere GYO'ya Dönüşüm, Halka Arz Aracılık ve Danışmanlık Hizmetleri Verilmesine ilişkin Yetkilendirme Sözleşmesi akdetmişlerdir. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

8.11.4. Halka Arz Danışmanlık Şirketi

ELİG Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu, Ortaklığın halka arzına ve izahnameye danışmanlık hizmetleri vermektedir. Borsa İstanbul A.Ş. için hukukçu raporunu hazırlamıştır. ELİG Gürkaynak Ortak Avukat Bürosu'nun Ortaklık ile herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Başkanı
Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Hisham Younis Yahya Qafisheh

Yönetim Kurulu Üyesi
Saleh Mabrouk O Mangoush

Yönetim Kurulu Üyesi
Osama Yahya O Felali

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Orhan Albayrak

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Kamil Demirel