

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.09.2019 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



1. GENEL BİLGİLER

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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: 0 212 210 33 44 Faks: 0 212 310 33 90
Vergi Dairesi / Vergi No : Şişli VD / 069 047 6808
İnternet Sitesi Adresi : www.trendgyo.com.tr

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.

23 Şubat 2018 tarihi itibarıyla, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ye ait 7.500.000 adet hisse senedi TDGYO koduyla Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmeye başlamıştır.

Şirketin doğrudan/dolaylı iştiraki olduğu veya bağlı olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Şirket Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Hukuku mevzuatı hükümlerine istinaden, bağımsız denetime tabidir. Söz konusu bağımsız denetim faaliyeti, 2019 yılı için Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından yerine getirilecektir. Bağımsız denetim şirketinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

Şirketimizin 19.06.2019 tarihinde yapılan 2018 faaliyet yılı olağan genel kurul toplantısında bağımsız denetim faaliyetlerinin Bağımsız Denetim Kuruluşu **Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş** tarafından yapılması kabul edilmiştir.

1.1 ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a) Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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. 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.

01.01.2019 – 30.09.2019 arası dönemde sermaye artırımını yapılmamıştır.

30.09.2019 İtibariyle Sermaye Yapısı			
Ortaklar	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı	Oranı (%)
Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar	A	510.000	10,75
	B	2.715.000	
Hisham Younis Yahya Qafisheh	A	390.000	6,75
	B	1.635.000	
*Arwa Saleh M Mangoush	A	900.000	23,75
	B	6.225.000	
Osama Yahya O Felali	A	1.200.000	33,75
	B	8.925.000	
Halka Açık	B	7.500.000	25
Toplam		30.000.000	100

(*)Şirket ortaklarımızdan aynı zamanda yönetim kurulu üyemiz olan Sn. Saleh Mabrouk O Mangoush şirketteki 900.000 adedi A Grubu nama yazılı, 6.225.000 adedi B Grubu hamiline yazılı olmak üzere tüm paylarını (toplam 7.125.000 adet payı) kızı Sn. Arwa Saleh M Mangoush'a devretmiştir. 14.05.2019 tarihinde KAP'ta özel durum açıklamasıyla söz konusu husus paydaşlarımızın bilgisine sunulmuştur.

b) İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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. Paylarda oy hakkı açısından bir imtiyaz bulunmamaktadır.

c) Yönetim Kurulu Üyeleri ve Görev Süreleri

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
Mustafa Saka(*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	19 Haziran 2019	08 Kasım 2020

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

(*) Mehmet Kamil Demirel'den boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine 03.05.2019 tarihinde yönetim kurulumuz tarafından aday olarak gösterilen Sn. Mustafa Saka 19.06.2019 tarihinde yapılan genel kurulda onaylanmıştır.

d) 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 Yönetim Kurulu'nun 19.04.2019 tarih ve 11 sayılı kararı uyarınca 20.04.2019 tarihi itibarı ile Şirket Genel Müdürü olarak atanan Mehmet Kamil Demirel münferiden olmak üzere, Şirket'i her türlü konuda temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

01.01.2019-30.09.2019 tarihleri arasında 19 adet yönetim kurulu kararı alınmış, kararlarda herhangi bir karşı oy kullanılmamıştır. Bütün kararlarda bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz bulunmaktadır.

e) Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar	Yönetim Kurulu Başkanlığının yanı sıra işbu rapor tarihi itibarıyla Investrade Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir
Hisham Younis Yahya Qafisheh	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğinin yanı sıra işbu rapor tarihi itibarıyla, İYS Yapı San. A.Ş. bünyesinde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.
Saleh Mabrouk O Mangoush	Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra işbu rapor tarihi itibarıyla, Erij İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti.'nin Müdürler Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.
Orhan Albayrak	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Albayrak, Alkom Bilgisayar Eğitim Fidancılık Ltd. Şti.'de Şirket Ortaklığı, Engy Biyoteknoloji Çevre ve Enerji Ltd. Şti.'inde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir,
Mustafa Saka	LFB Teknoloji ve Danışmanlık AŞ Sahibi

f) Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Genel Müdürün Özgeçmişleri

Hamid Abdullah Hussein Al-Ahmar – Yönetim Kurulu Başkanı:

1967 Yemen doğumlu olan Sn. Al-Ahmar 1994 yılında Sana Üniversitesi Ekonomi bölümünden onur derecesiyle mezun olmuştur. Anadili Arapça olan Sn. Al-Ahmar'ın İngilizcesi çok iyidir.

1994-2017 yılları arasında birçok şirketin kuruluş ve yönetiminde bulunarak Yemen'in kalkınma sürecine, yatırımlar, ticaret, hizmetler ve endüstriyel alanlarda faaliyet göstererek katkıda bulunmuştur. 1993 seçimlerinden bu yana üç tur için Yemen Parlamentosu üyeliği ve 1997 ve 2003'te yeniden seçildi. Hâlâ parlamento üyesi olup saygın üyeler arasındadır.

Kurduğu ve yöneticiliğini yaptığı iş ve şirketlerden bazıları aşağıdaki gibidir.

Ticaret, Sanayi ve Genel Acenteler için Ahmar Grubu.

SabaFon-GSM Şirketi: Yemen'de ilk ve en büyük mobil operatör.

Yemen ve Cibuti'deki Saba İslam Bankası.

Batis Çimento Fabrikası.

Bahreyn'de Investrade Co.

İslami Sigorta Şirketi.

Hisham Younis Yahya Qafisheh – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1956 Ürdün doğumlu Sn. Qafisheh Suudi Arabistan Cidde King Abdulaziz Üniversitesi muhasebe bölümünden 1978 yılında mezun olmuştur.

1978 Yılında Cidde-Suudi Arabistan King Abdulaziz Üniversitesi Muhasebe bölümünden mezun olan Hisham Younis Yahya Quafisheh, iş hayatına Taj Sakmo Fransız şirketinin Suudi Arabistan'daki şubesinde muhasebeci olarak başlamıştır. 1987-2005 yılları arasında Cidde-Suudi Arabistan'da Dar Al Eiman şirketinde finans müdürü olarak çalışmıştır. 2000 yılından itibaren Sudan'da yatırımlarına başlayan Hisham Quafisheh; Hartum Yol ve Köprü Şirketi (2000), Sudanil Telekomünikasyon-Hartum (2010), Agrogate Holding – Hartum (2010) Ruwwad Gayrimenkul Geliştirme- Hartum (2010) şirketlerinde Yönetim Kurulu üyesi olmuş ve Yönetim Kurulu üyeliğini devam ettirmektedir. Türkiye'deki gayrimenkul yatırımlarına Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat San.Tic. A.Ş. olarak 2006 yılında başlayan Hisham Quafisheh, bu şirketteki Yönetim Kurulu üyeliğini sürdürmektedir. Türkiye'de birçok konut, işyeri ve ticari binanın fizibilite ve yapımında rol almıştır. Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat San. Tic. A.Ş. olarak birçok prestijli inşaat projesinin tamamlanmasına katkıda bulunmuştur. 2014 yılında ise Ruwwad Gayrimenkul Geliştirme- Hartum-Sudan şirketinin Yönetim Kurulu Başkanı olmuş ve bu görevini sürdürmektedir. Arapça ana dili olup, İngilizce bilmektedir.

Saleh Mabrouk O Mangoush - Yönetim Kurulu Üyesi

1983 Yılında Cidde-Suudi Arabistan King Abdulaziz Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Saleh Mabrouk O Mangoush iş hayatına 1979 yılında El Ahli Ticaret Bankası'nda vezne görevlisi olarak başlamıştır. 1989 yılında El Ahli Ticaret Bankasında Genel Müdür Özel Kalemli olmuş ve bu görevini 2004 yılına kadar devam ettirmiştir. Daha sonra Dar Al Eiman Umre Hizmetleri şirketini kuran Saleh Mabrouk O Mangoush bu şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ve ortağıdır. Suudi Arabistan'daki Anda Ticaret Yatırım Limited Şirketi'nin kurucusu, Genel Müdürü ve %20 ortağıdır. Aynı zamanda NAKAA Holding'in sahibi ve Genel Müdür'ü olan Saleh Mabrouk O Mangoush holding altında şu sektörlerde faaliyet göstermektedir. Altın ve mücevherat, Otel İşletmeciliği, Ambalaj, Araba Yedek Parçası, Suudi Arabistan Carrier Ana Bayiliği, Müteahhitlik. Diğer Yönetim Kurulu Üyesi ve ortağı olduğu şirketler ise şöyledir. Addar Uluslararası Şirketi, Arruwad Gayrimenkul Geliştirme Uluslararası Şirketi/ Sudan, Hartum Yol ve Köprü Şirketi / Sudan, Elmas Su Şirketi / Sudan, Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnş. San. Tic. A.Ş./ Türkiye, İtcan Gayrimenkul Şirketi / Şarja BAE.

Ana dili Arapça olan Saleh Mabrouk O Mangoush çok iyi derecede İngilizce bilmektedir.

Osama Yahya O Felali – Yönetim Kurulu Üyesi

1959 Mekke doğumludur. 1981 Yılında Cidde-Suudi Arabistan King Abdulaziz Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Osame Yahya O Felali, 2009 yılında Cambridge Üniversitesi Otelcilik Yönetimi Bölümünde Yüksek Lisans'ını tamamlamıştır. İş hayatına Dar Al-Eiman Otel Yönetim ve İşletme Şirketinde başlayan Osame Yahya O Felali ilerleyen zamanda bu şirketin Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortağı olmuştur. Otelcilik, Gayrimenkul, Umre ve Hac Hizmetleri, İlaç sektöründe

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

faaliyetleri bulunan Osame Yahya O Felali'nin Yönetim Kurulu'nda bulunduğu şirketler ve görevi şöyledir. Dar A-Eiman El Ula Hac Hizmetleri Şirketi- Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortağı, Dar Al

Eiman Umre Hizmetleri Şirketi- Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortağı, Elektrik Arap Şirketi – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Ortağı, Elsumuw Gençlik Geliştirme Şirketi- Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortağı, Elhadamut Gayrimenkul Geliştirme Şirketi-Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortağı, Eltakadum İlaç Sanayii Şirketi – Yönetim Kurulu Üyesi ve Ortağı, Diyafet Elbalad Elamin Şirketi – Yönetim Kurulu Üyesi, Dar Al Eiman Şirketi Kazablanka FAS – Yönetim Kurulu Başkanı ve Ortağı, Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat San. Tic.A.Ş. İstanbul-Türkiye – Yönetim Kurulu Üyesi. Osame Yahya O Felali'nin yönetiminde olduğu dernekler ise şöyledir. Hıfz Elnima Derneği /Mekke Bölgesi – Başkan, Itaam Derneği /Cidde – Yönetim Kurulu Üyesi, Asdikaa Almujtamaa Derneği /Cidde – Yönetim Kurulu Üyesi, El Eydi Elhifrafiya Derneği /Cidde- Yönetim Kurulu Üyesi.

Ana dili Arapça olan Osame Yahya O Felali çok iyi derecede İngilizce bilmektedir. At yetiştirme ve binicilik hobileri arasında yer almaktadır.

Orhan Albayrak - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1960 doğumlu Sn. Albayrak 1982 İTÜ Elektronik Mühendisliği Lisans, 1984 İTÜ Elektronik Mühendisliği Yüksek Lisans, 1986 University of Florida, 1999 Marmara Üniversitesi Modern İşletme Yönetimi Programı eğitimlerini tamamlamış, 2016 yılından itibaren Sabahattin Zaim Üniversitesinde doktora programına devam etmektedir.

Mevcutta Alkom Bigisayar Eğitim ve Fidancılık Ltd. Şti, Engy Biyoteknoloji Çevre ve Enerji Ltd. Şti, Marmara Üniversitesi Teknopark A.Ş şirketlerinde ortaklık ve yönetim kurulu üyeliği faaliyetlerini yürüten Sn. Albayrak'ın 2002 Akparti İstanbul İl Yönetim Kurulu Üyeliği ve daha sonrasında da devam eden/etmiş birçok faaliyette bulunduğu siyasi geçmişi de bulunmaktadır.

Mustafa Saka – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında derece ile İstanbul Teknik Üniversitesi Uçak Mühendisliği bölümünden mezun olan Sn. Saka:

AT&T, NCR, Hewlett-Packard, Yıldız Holding şirketlerinde 29 yıl çalışma tecrübesi (15 yıl üst düzey yöneticilik, farklı şirketlerde Yönetim Kurulu üyeliği.

Bilgi, tecrübe alanları: Stratejik planlama, iş geliştirme, yıllık iş/faaliyet planı, üretim, finans, satış ve pazarlama, kriz yönetimi, yurt içi/yurt dışı satış kanalları & dijital pazarlama, şirket birleşme&satınalma, yatırımcı ilişkileri ve daha bir çok alanda bilgi ve tecrübe sahip olup iyi derecede İngilizce orta derecede Rusça bilmektedir.

Mehmet Kamil Demirel – Genel Müdür

(20.04.2019 tarihi itibari ile Genel Müdür olarak görevlendirildiğinden bağımsız yönetim kurulu üyeliği niteliğini kaybetmiş olması nedeni ile yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmiştir.)

1965 Kuveyt doğumlu olan Sn. Demirel 1987 yılında Kuveyt Üniversitesi Ticaret Fakültesi, Muhasebe Bölümünden mezun oldu. Daha sonra, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansman bölümünde yüksek lisansını tamamladı. Ondan önce, 1989 yılında Amerika Birleşik Devletleri Orgeon eyaletinden, Yüksek Onur Derecesiyle ve Elijah Watt Sells ödülünü kazanarak Amerikan Yeminli Hesap Uzmanlığı (CPA) sertifikasını almıştır.Sayın Mehmet Kamil Demirel, 2011 yılında, üst düzey pozisyonlarda bağımsız denetim ve daha sonra kendi alanlarında lider konumda

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

bulunan uluslar arası sanayi firmalarında 23 yıllık başarılı bir kariyer hayatından sonra Temmuz 2011'de Kapital Business Partners' a katılmıştır. Sayın Demirel, üç yılı aşkın bir süre için Finans Kontrolörü olarak Alcatel Cable-Türkiye' ye katılmadan önce toplam altı yılını Ernst & Young , Kuvvait ile Deloitte Touche Ross & Tohmatsu, İstanbul arasında geçirmiştir. Daha sonra, toplam 14 yılını dev Amerikan sağlık şirketi olan Baxter'ın, Türkiye'de ki iştiraki olan Eczacıbaşı Baxter'da Finans Direktörü olarak ve Dublin'de ki Avrupa Shared Services Center'da Corporate Audit Direktörü olarak görev yapmıştır. Sn. Demirel Arapça ve İngilizce bilmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Amer Alshava – Genel Müdür

(19.04.2019 tarihi itibari ile Genel Müdürlük Görevinden Ayrılmıştır)

Dr. Amer Alshava 1964 yılında doğdu. 1986 yılında Ohio USA, Athens'de bulunan Ohio Üniversitesi Elektrik ve Bilgisayar Bölümü'nden mezun oldu. İki yıl sonra aynı üniversiteden Elektronik Mühendisliği alanında Yüksek Lisans derecesi aldı. Uzmanlık alanı opto-elektronik malzemeler ve cihazlar idi. 1996 yılında Dr. Alshava, Ohio Üniversitesi Elektrik Mühendisliği ve Bilgisayar Bilimlerinde Doktorasını tamamladı ve burada lazerler, fiber optik ve yarı iletkenler konusunda uzmanlaştı. ABD'de kaldığı süre boyunca Dayton Ohio'daki Wright-Peterson Hava Üssü'ndeki ABD

Hava Kuvvetleri Bilimsel Araştırma Bürosu'nda araştırma mühendisi olarak çalıştı. Daha sonra, Sensitron Semiconductors firmasında Kuzeydoğu Devletleri için bölgesel bir tasarım mühendisi ve bölgesel bir satış mühendisi olarak çalıştı. Dr.Alshava, bu süre boyunca optoelektronik materyalleri, cihazları ve modülleri araştırdı, tasarladı ve sattı. Aynı dönemde Princeton Üniversitesi, Princeton, New Jersey'de iki yıl araştırma görevlisi ve aynı zamanda LaGuardia, New York City'deki LaGuardia College of Havacılık'ta yarı zamanlı elektrik mühendisliği eğitmeni olarak çalıştı. 2000 yılında Dr. Alshava ve ailesi İstanbul, Türkiye'ye taşındı ve Alcatel Microelectronics'de (Alcatel Teletas) mikroelektronik tasarım müdürü olarak çalışmaya başladı. Dr. Alshava, iki yıl boyunca, mikroelektronik ve tümleşik devre tasarım ve test alanlarında çok sayıda Türk mühendisini yönetti ve yetişmesine katkıda bulundu. Dr. Alshava yeni kurulan STMicroelectronic Tasarım Merkezi müdürü oldu ve 2004 yılında STMicroelectronic Türkiye Genel Müdürü oldu. Bu süre zarfında Dr. Alshava, donanım ve yazılım tasarımları ve testleri de dahil olmak üzere SoC Sistemi (ASIC) projelerini yoğun bir şekilde yönetti. 2006'dan itibaren Dr. Alshava tamamen farklı bir kariyer ve çalışma hayatı içerisine girdi. Yatırım Yönetimi, Gayrimenkul Geliştirme, Genel Müteahhitlik ve Dış Ticaret alanlarındaki tüm operasyon ve işlevlerden sorumlu olduğu ANDA Gayrimenkul Geliştirme ve İnş. San.Tic.A.Ş.'nin Genel Müdürü oldu. Dr Alshava, Türkiye içinde ve dışında birçok ortaklık ve konsorsiyum kurdu. Dr.Alshava ortakların Cezayir, Sudan, Suudi Arabistan ve Birleşik Arap Emirlikleri'ndeki diğer projelerine yönetim ve teknik destek sağladı.

İstanbul, Bursa ve Trabzon'da, birçok projeyi yöneten Dr. Alshava İstanbul'da iyi bilinen İstanbul Ticaret Üniversitesi'nin Söğütözü'deki kampus binası da dahil olmak üzere sayısız projeyi tamamen yönetti. Dr.Alshava, Türkiye'de Sabancı Üniversitesi, Işık Üniversitesi ve Boğaziçi Üniversitesi gibi birçok yerel üniversitede misafir öğretim görevlisi olarak çalıştı. Dr. Alshava, yatırım, gayrimenkul geliştirme, taahhüt ve uluslararası ticarete 12 yılı aşkın işletme ve yönetim tecrübesine sahiptir. Yarı iletken ve optik malzemeler ve cihazlarda 17 yıllık mühendislik tecrübesine sahiptir. Dr. Alshava Kişisel Gelişim ve İş Verimliliği, Toplam Kalite Yönetimi ve Hayat Metodunda sertifikalı bir eğitmenidir. Dr.Alshava, iyi derecede Arapça, İngilizce ve Türkçe bilmektedir. Uluslararası alanda 12 makale yayınlayan Dr. Alshava, birçok Uluslararası konferansta sunum yapmıştır. Avrupa'da ve Ortadoğu'da iş hayatındaki gençlere İnsani Gelişim, Yönetim ve İş Geliştirme konularında birçok konuşma yapmıştır.

g) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Mustafa Saka ve Orhan Albayrak ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atanmaları esnasında, yönetim kurulumuza vermişlerdir.

Trend GYO’da

- Şirket, Şirket’in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket’te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5’ inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- Şirket’in veya Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

h) Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir

i) Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	17 Temmuz 2019	08 Kasım 2020
Orhan Albayrak	Üye	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020

Amaç: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2017 tarih ve 70 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Denetimden Sorumlu Komitemizin amacı: Şirketimizin finansal ve operasyonel faaliyetlerini daha sağlıklı bir şekilde gözetilmesini temin etmek amacıyla görev yapmaktadır. Yönetim Kuruluna bağlı olarak görev yapan komitenin amacı Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır.

Yetki ve Kapsam: Denetim Komitesi, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Komitenin görev ve sorumlulukları, Yönetim Kurulu'nun sorumlulukları ortadan kaldırmaz. Komite, kendi yetki ve sorumlulukları dahilinde hareket eder ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Yapısı ve Organizasyonu: Denetimden sorumlu komite en az 2 üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Genel müdür veya icra komitesi üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen ve yönetim konularında Murahhaslık sıfatı taşımayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Daha önce Şirketin danışmanlığını yapmış olan kişiler denetim komitesine üye olarak seçilemezler.

Toplantı ve Raporlama: Denetim komitesi en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, üye sayısının yarısından bir fazlasının katılımı ile toplanır, çoğunluğu ile karar alır. Komite yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar.

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

- Ortaklığın hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını ve denetçilerin performansını değerlendirir
- Ortaklığın muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, ortaklık çalışanlarının, ortaklığın muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.
- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetimden Sorumlu Komite ilgili dönem içerisinde 6 adet karar alıp yönetim kurulunu çalışmaları hakkında sözlü olarak bilgilendirmiştir.

- Şirket'in ara faaliyet dönemlerine ilişkin finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ve izlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği ve Şirket'in finansal durumunu doğru bir şekilde yansıttığı kanaatine ulaşıldığının Yönetim Kurulu'na bildirilmesi (31.12.2018-31.03.2019-30.09.2019)
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 no'lu Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrası uyarınca payları ilk kez halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren "Varsayımlar

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Gerçekleşme Raporlarının” yönetim kuruluna sunulup kamu aydınlatma platformunda yayınlanması (31.12.2018-30.03.2019-30.06.2019)

- 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet dönemi için bağımsız denetim şirketi olarak **Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.’nin** yönetim kuruluna önerilmesi

ii) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Mustafa Saka	Başkan	17 Temmuz 2019	08 Kasım 2020
Hisham Younis Yahya Qafisheh	Üye	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020

Amaç: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 24.11.2017 tarih ve 64 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Riskin Erken Saptanması Komitemizin faaliyetlerinde: Şirket’in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması amacıyla hazırlanan raporda portföyde bulunan projelerin, tamamlanma durumu, ilerleme hızı hedefleri gibi bilgiler ile projelere ilişkin finansal kredi kullanımları, şirketin finansal tablolarındaki mali oranlar, iş yapılan firmalar ve müşteriler ile ilgili kredi risk yapısı, konjonktürel olarak faiz, kur, enflasyon gibi durumlara değinilmektedir.

Komite, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektedir. İlgili dönem içerisinde 2 adet karar alıp yönetim kuruluna çalışmalarını sunmuştur.

Şirket’in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması amacıyla hazırlanan raporda portföyde bulunan projelerin, tamamlanma durumu, ilerleme hızı hedefleri gibi bilgiler ile projelere ilişkin finansal kredi kullanımları, şirketin finansal tablolarındaki mali oranlar, iş yapılan firmalar ve müşteriler ile ilgili kredi risk yapısı, konjonktürel olarak faiz, kur, enflasyon gibi durumlara değerlendirmelerini yönetim kuruluna sunmuştur. (01.03.2019-03.05.2019)

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı/Unvanı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Orhan Albayrak	Başkan	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Mustafa Saka	Üye	17 Temmuz 2019	08 Kasım 2020

Amaç: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 24.11.2017 tarih ve 66 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Kurumsal Yönetim Komitemizin amacı: Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermek ve yardımcı olmak,

Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmek, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirmek ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak.

Yapılanma nedeniyle oluşturulmamış olan “Ücret Komitesi” ve “Aday Gösterme Komitesi”nin faaliyetlerini yerine getirmek.

Ayrıca;

- Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,
- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemleri uygulamak ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak.

10

Yetki ve Kapsam: Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Komitenin görev ve sorumlulukları, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu uyarınca sahip olduğu sorumlulukları ortadan kaldırmaz. Komite, kendi yetki ve sorumlulukları dahilinde hareket eder ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Yapısı ve Organizasyonu: Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşur. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev alamaz.

Toplantı ve Raporlama: Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları yılda en az 2 kez gerçekleştirilir. Komite yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. İlgili dönem içerisinde 2 kes toplanıp yönetim kuruluna raporunu sunmuştur.

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

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.
- Yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermek ve yardımcı olur.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürü”nün yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Şirket performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmesi, Şirketin oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu’na önerilerde bulunur.
- Yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler; sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (Bundan böyle Trend GYO olarak anılacaktır.) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, şirketlerin uyum konusunda faaliyet raporlarında yer vermesini istediği asgari unsurlara ilişkin 31.12.2018 tarihi ile sona eren faaliyet dönemine ait Uyum Raporu aşağıda sunulmaktadır. Trend GYO, iyi kurumsal yönetimin şirketlerin sürdürülebilirliği için temel unsur olduğu görüşünden hareketle gerekli adımları atmaktadır. Şirketimiz kurumsal yönetimin i) Şeffaflık, ii) Adillik, iii) Sorumluluk ve iv) Hesap Verilebilirliğe dayalı dört prensibine uymayı ilke edinmiştir.

11

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin gereklerine uyulmasını stratejik bir hedef olarak benimsemektedir ve Sermaye Piyasası Mevzuatınca uygulanması zorunlu ilkelere eksiksiz uyumu sağlamıştır. Bunun yanında uygulanması zorunlu olmayan kurumsal yönetim ilkelerinden, şirketimizin rekabet gücünü etkilemeyecek, ticari sırlarını ifşa etmeyecek ve ortaklar arasında fırsat eşitsizliğine yol açmayacak olanları uygulamayı ilke edinmiştir. Söz konusu ilkelerin gereklerinin Şirket’in kendi dinamikleriyle uyum içinde uygulanabilmesi ve mevcut yönetim sistemlerimizin ilkeler çerçevesinde iyileştirilmesi yönündeki çalışmalar halen devam etmektedir. Bu değişikliklerin bir kısmına şirketimizin hemen uyum sağlaması mümkün olmasına rağmen, diğer bir kısmına uyum sağlamak için gereken altyapı ve düzenleme çalışmalarının yapılması, daha uzun bir süreç ihtiyacı doğurmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri’nden uyum sağlanamayan hususlara, önümüzdeki dönemler içinde, faaliyet gösterilen gayrimenkul sektörünün özelliklerinin imkan verdiği ölçülerde uyum sağlanması yönündeki çalışmalar sürdürülecektir. Halihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan prensipler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

1) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

30.09.2019 itibarıyla çalışan personel sayısı 10’dur. Devam eden veya yürürlükte olan Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır. Şirket personeline yemek ve yol yardımı yapılmaktadır. Allianz Sigorta A.Ş ile şirket çalışanları için 01.04.2019 tarihinden başlamak üzere tamamlayıcı sağlık sigortası sözleşmesi yapılmıştır. Çalışanlara mesleki gelişimleri için ihtiyaç duyulan eğitimleri alması için her türlü kolaylık sağlanmaktadır.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİNİN FAALİYETLERİ VE MALİ HAKLARI

Mali Haklar

01.01.2019–30.09.2019 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 426.933TL’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Şirketin 01.01.2019-30.09.2019 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 2.347.379 TL'dir.

Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetler

Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde 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.

Şirketin Araştırma Geliştirme Çalışmaları

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

İlgili Hesap Döneminde Yapılan Yatırımlar

İlgili hesap döneminde yeni bir yatırımımız bulunmamaktadır.

Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemi

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.

Son Dokuz Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti

01.01.2019-30.09.2019 faaliyet dönemi içerisinde yönetim kurulu ihtiyaç duyduğu her anda toplantı yapmış, bu toplantılarda 23 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır. Kararların hepsinde bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin ikisi de bulunmuştur.

- 18.01.2019 tarih ve 2019/01 nolu yönetim kurulu kararı ile portföyümüzde yer alan Andapark Millet Projesinin satış ve pazarlama faaliyetleri konusunda Uluşehir Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Mimarlık Harita San. Ve Tic. Ltd. Şti. (**Coldwell Banker Pusula Gayrimenkul**) hizmet alınmasına karar verilmiştir.
- 23.01.2019 tarih ve 2019/2 nolu 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, 2019 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş veya Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- 24.01.2019 tarih 2019/03 nolu yönetim kurulu kararı ile 2018 yılı faaliyet dönemine ilişkin Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Emre Bayar'ın hazırlamış olduğu Yatırımcı İlişkileri 2018 Faaliyetleri Raporu kabul edilmiştir.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- 22.02.2019 tarih 2019/5 nolu 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 31.12.2018 tarihinde sona eren döneme ait Finansal Tablolar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II-17.1 "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca SPK tarafından 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamında belirlenen formattaki şablonlarla hazırlanan "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formunun (KYBF)" kabul edilmesine inceleyerek kabul etmiş ve onaylamıştır.
- 25.02.2019 tarih ve 2019/06 nolu yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği (II.17-1)" 10. maddesi kapsamında **2018 Yılında Gerçekleşen ve 2019 Yılında Aynı Koşullarda Gerçekleşecek Yaygınlık ve Süreklilik Arz Eden İlişkili Taraf İşlemleri Raporunun** Kamu Aydınlatma Platformunda (KAP) yayınlanmasına oy çokluğuyla karar verilmiştir.
- 08.03.2019 tarih ve 2019/08 nolu yönetim kurulu kararı ile Andapark Sultanbeyli projesinin inşaat yapım işlerinin ekonomik ve sektörel konjonktör neden ile durdurulmasına karar verilmiştir.
- Amer Alshava'dan boşalan Genel Müdürlük görevine Mehmet Kamil Demirel atanmıştır.
- Kurumsal Yönetim Komitemizin önerisi ve Yönetim Kurulumuzun değerlendirmeleri sonucunda Mustafa Saka bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanması için genel kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir. Genel Kurulda onaylanmıştır.
- 2018REV887 / 28.12.2018 TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ raporuna göre ekspertiz değeri KDV hariç 20.425.000 TL olan Battalgazi Mahallesi, Işıklar Sokak, 362 ada 2 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul adresinde yer alan arsamız 19.04.2019 tarihinde KDV dahil 13.750.000 TL bedel ile satılmıştır. (13.500.000 TL peşin kalan 250.000 TL 31.12.2019 tarihli çek). Alıcılar ilişkili tarafımız değildir. Ekspertiz değeri altında satış olması nedeni ile 19.06.2019 tarihindeki genel kurul toplantısında ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur.
- 19 Haziran 2019 tarihinde şirket merkezinde 2018 faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır.
- 01.07.2019 tarihi itibari ile Şirket hisselerimizin (TDGYO), Borsa İstanbul AŞ tarafından C Sınıfı listeye alınarak tek fiyat yöntemi ile işlem görmeye başlamasından dolayı yatırımcılarımızın mağdur edilmemesi amacıyla hisselerimizin tekrar sürekli müzayedede işlem görmesi için BSMV dahil aylık 1500 TL bedel karşılığında Yatırım Finansman Menkul Değerler AŞ ile Piyasa Yapıcılık sözleşmesi imzalanmasına toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
- Portföyümüzde bulunan Bursa ili Nilüfer ilçesinde yer alan TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 31.12.2018 tarih 2018REV890 değerlendirme raporunda ekspertiz değeri **KDV dahil 5.146.200 TL** olarak tespit edilen 2391 ada 3 parsel üzerinde yer alan E Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin (ticari üniteler) **KDV dahil 3.500.000 TL** hiçbir ilişkimizin olmadığı Macid Merey'e satılmasına, söz konusu satış ekspertiz değerinin altında gerçekleştiğinden yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulmasına toplantıya katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir.

13

Raporlama Tarihinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Özel Önem Taşıyabilecek Olaylara İlişkin Açıklamalar

Raporlama tarihinden sonra özel önem taşıyabilecek bir olay olmamıştır.

Dönem İçinde Yapılan Bağış ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalar

Bulunmamaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan Davalar Hakkında Bilgiler

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 296.800 TL değerinde eksik ve ayıplı mal davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 296.800 TL)

Şirketin Belirlenen Hedefler Doğrultusunda Finansal Durumu ve Faaliyetleri İlgili Yönetim Organının Değerlendirmesi

Şirket 2019 yılı 9 aylık dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır.

Ortaklığın mülkiyetinde inşaat faaliyetleri devam eden Anda Park Millet projesi tamamlanmış, mülk sahiplerine teslimatlar tamamlanmış, kalan son dairelerin satışları devam etmektedir..

Yapı Ruhsatı İstanbul Sultanbeyli Belediyesi'nden 20.06.2018 tarihinde alınan 142 konut 19 ticari üniteden oluşması planlanan Anda Park Sultanbeyli Projesinin inşaat işleri ruhsat tarihi itibarıyla başlamış, mart ayı içerisinde ekonomik ve sektörel konjonktör nedeni ile durdurulmuştur.

Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Değerlendirmeleri

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. Riskin Erken Saptanması Komitesi 04.03.2019 tarihlerinde toplanmış, 2019/1 no'lu toplantı tutanağı ile Şirketin finansal ve ticari risklerinin gözden geçirilmesi, kurumsal risk çalışmalarının takibi ile risk faaliyetlerinin raporlanması ve bu konular hakkında Yönetim Kurulunun bilgilendirilmesine karar vermiştir.

Değerlendirme

Körfez ülkelerindeki istikrarsızlık, döviz kurları ve borçlanma faizlerindeki artış maliyetlerin yükselmesine bu da gayrimenkul yatırımlarımda talebin azalmasına neden olmaktadır. Ülkemizin içinden geçtiği durum satışların azalmasına ve buna bağlı olarak gelir yaratma kapasitesini ve karlılığı olumsuz yönde etkileyebilir

2.1 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN GENEL KURUL TOPANTILARI

Olağan Genel Kurul Toplantısı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2018 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı **19.06.2019 Çarşamba Günü, saat 14:00'da** şirket merkez adresi olan **Gürsel Mahallesi,**

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İmrahor Caddesi, Kağıthane Polat Ofis 23/A Kat:5 34400 Kağıthane/ İstanbul adresinde, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Gümrük ve Ticaret Müdürlüğü'nün **18 Haziran 2019** tarih ve **45220645** sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **Sn. Sabire Elbüken**'in gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin Kanun ve Esas Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde **17 Mayıs 2019** tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EKGS), Kamu Aydınlatma Platformunda(KAP), Şirketimizin www.trendgyo.com.tr kurumsal internet adresinin Yatırımcı İlişkileri sekmesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin **21 Mayıs 2019** tarih ve **9833** sayılı nüshasında, ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündemin bildirilmesi süresi içerisinde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde; Şirket'in toplam **30.000.000 TL**'lik çıkarılmış sermayesine tekabül eden **30.000.000** adet paydan; toplam itibari değeri **12.375.000 TL** olan **12.375.000** adet payın asaleten, toplam itibari değeri **0 TL** olan **0** adet payın ise vekaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek Kanun gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine Bakanlık Temsilcisi toplantının açılmasına izin vermiş ve toplantı Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Orhan Albayrak tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir. Toplantıya vekaleten katılan olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Sn. Mehmet Kamil Demirel'den boşalan yönetim kurulu üyeliğine Kurumsal Yönetim Komitemizin önerisi ve Yönetim Kurulumuzun değerlendirmeleri sonucunda bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak 8 Kasım 2020 olan halefinin süresini tamamlamak üzere bağımsızlık beyanı ekte olan **Sn. Mustafa Saka**'nın atanması **0 TL**'lik nominal değerli olumsuz oya karşılık **12.375.000 TL**'lik nominal değerli olumlu oy ile oybirliği ile kabul edildi.

Yapılan oylama sonucunda 2018 yılı faaliyet dönemi için Yönetim Kurulu Üyelerinin her biri ayrı ayrı ibra edilmesi oy birliği ile kabul edilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmamıştır.

Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TMS/TFRS) uygun olarak hazırlanan ve Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş tarafından denetlenen 01.01.2018-31.12.2018 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarına göre **10.919.027 TL**, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan yasal kayıtlara göre ise **14.463.743 TL** kardan mevzuat gereği ayrılması gereken tutarlar ayrıldıktan sonra kalan tutarın tamamının şirketimizin operasyonel ve finansman yapısının güçlendirilmesi amacı ile olağan üstü yedek hesabına aktarılacak kar payı dağıtımı yapılmaması teklifi **0 TL**'lik nominal değerli olumsuz oya karşılık **12.375.000 TL**'lik nominal değerli olumlu oy ile oybirliği ile kabul edildi.

Yönetim Kurulu'nun 28.05.2019 tarih 2019/17 nolu Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin özlük hakları kapsamında ücretlerinin belirlenmesine ilişkin kararı önerisi uyarınca her bir Bağımsız Yönetim Kurulu üyesine bir daha ki olağan genel kurul toplantısına kadar aylık net **10.000 TL** (onbin TL) ödenmesi, diğer yönetim kurulu üyelerine ödeme yapılmaması **0 TL**'lik nominal değerli olumsuz oya karşılık **12.375.000 TL**'lik nominal değerli olumlu oy ile oybirliği ile kabul edildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin"; 37. maddesi çerçevesinde Şirket ortaklarına dönem içinde ekspertiz değerinden düşük tutarla yapılan satım, kiralama veya ekspertiz değerinden yüksek alımlarla ilgili Genel Kurul'a ;

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 28.12.2017 tarihli raporuna ekspertiz değeri KDV dahil **595.900 TL** olan Anda Park Balat 1 Sitesinde yer alan B Blok D 9 no'lu bağımsız bölüm 16.03.2018 tarihinde KDV dahil **485.000 TL**'ye,

TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 28.12.2017 tarih ve 2017A898 değerleme raporuna göre toplam ekspertiz değeri **2.017.050 TL** olarak tespit edilen Bursa Nilüfer ilçesinde yer alan Andapark Balat-2 projemizde kalan son 7 adet bağımsız bölüm (A1-A4-B1-C1-C4-D1-D4 bodrum ve zemin kat daireleri) ilişkili tarafımız olmayan TULİPA TEKSTİL SANAYİ VE TİC AŞ'ne (İşiktepe Osb Mah. Aritma Cad. N8 Nilüfer-Bursa Nilüfer Vd 8610502421) 11.12.2018 tarihinde peşin **1.500.000 TL**'ye,

TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 28.12.2018 tarih 2018REV887 değerleme raporunda ekspertiz değeri KDV Dahil **24.101.500 TL** olarak tespit edilen İstanbul Sultanbeyli ilçesinde yer alan 362/11-12-13-14-15 ada parsel toplam 9630 metrekairelik arsamız hiçbir ilişkimizin olmadığı Doktoroğlu Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi-Mustafa Sarı Isı-Yakıt Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi-Sarılar Petrol İnşaat Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketlerine 19.04.2019 tarihinde KDV Dahil **13.750.000 TL**'ye satıldığı bilgisi verildi. Söz alan olmadı.

Sermaye Piyasası Kurulu (II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliğinin 9-10 Maddeleri Çerçevesinde Şirketin 2018 Yılı İçerisinde İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Genel Kurul'a bilgi vermesi için sözü Kamu ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Emre Bayar'a vermiştir.

16

Emre Bayar;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) "Kurumsal Yönetim Tebliği" 9 ve 10'uncu maddeleri kapsamında "İlişkili Taraflar ile Yapılan Yaygınlık ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" maddesi gereğince yıl içerisinde ilişkili taraflardan alınan mal/hizmet alımının son yıllık finansal tablolardaki satışların maliyetine olan oranın %10'nu aşması ve devam eden yılda da aşacağının öngörülmesi durumunda yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin bir rapor hazırlanması ve bu raporun tamamı veya sonuç kısmının Kamu Aydınlatma Platformunda yayınlanması zorunlu kılınmıştır. Söz konusu rapor Ek-3'te yer aldığı şekilde Yönetim Kurulumuz tarafından 25 Şubat 2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/742018>)

Söz konusu rapordan da anlaşılaacağı üzere;

Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TMS/IFRS) göre hazırlanan 2018 yılı bağımsız denetim raporunun gelir tablosunda belirtildiği üzere satışlarımızın maliyeti **14.427.952 TL**, 4 no'lu dipnotta belirtildiği üzere ilişkili tarafımız olan İYS Yapı Sanayi AŞ'ye inşaat hizmet alımları için yapılan ödemelerin toplamı ise **12.679.414 TL** olarak gerçekleşmiştir.

Gerçekleşen **12.679.414 TL**'lik ödemenin;

8.859.990,09 TL'si inşaat faaliyetleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne dönüşmeden önce 21.04.2017 tarihinde başlayan Bursa Millet Projesi için,

3.517.442,19 TL'si inşaat faaliyetleri 28.05.2018 tarihinde başlayan Sultanbeyli-1 Projesi için,

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

301.981,94 TL ise 31.03.2018 tarihinde mülk sahiplerine teslim edilen Bursa Ertuğrul ve Balat 2 projelerinin garanti kapsamındaki peyzaj ve ince işçilik düzenlemeleri için yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulumuzun ilgili raporda yer alan işlemlerin, şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin ilişkin değerlendirme beyanı aşağıdaki şekilde genel kurula okunmuştur.

Yukarıda belirtilen ilişkili taraf ile yapılan işlemler, olağan ticari işlemler olup, bu işlemlerin herhangi birisinde işlem koşullarının, ilgili şirketin yönlendirmesiyle veya bir başka şirket lehine olacak biçimde belirlenmesi söz konusu olmamıştır. Ticari işlemler gerçekleştirilirken karşı tarafın bağlı, iştirak veya ilişkili şirket olup olmamasına göre fiyatlandırma yapılmamaktadır.

Şirket, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun, 13. maddesinde belirtilen, transfer fiyatlandırmasına ilişkin kurallara uygun hareket edebilmek için ilişkili şirketlerle yaptığı işlemlerin emsallerine uygunluk ilkesine uygun bulunmasına ve bu şirketler ile yapılan işlemlerin, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olmasına dikkat etmiştir. Emsallere uygunluk ilkesi: bir şirketin, bağlı şirket ve şubesi ile olan mal ve hizmet fiyatlandırmasının, arasında ilişki bulunmayan diğer şirketler gibi olması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, 2018 yılında ilişkide bulunan şirketler ile yürüttüğü işlemler olağan ticari faaliyetler olup, şirket 2018 yılında bu şirket(ler)le yaptığı işlemlerde emsallerine aykırı olarak bu şirketler yararına bir işlem yapmamıştır. Genel Kurul'un bilgisine sunulur.

Söz alan olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca Şirketimiz Denetim Komitesinin de görüşü alınarak 13.03.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet dönemine ilişkin finansal raporların Sermaye Piyasası Mevzuatınca bağımsız denetiminin yapılması için önerilen **Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.**'nin bağımsız denetim şirketi olarak seçilmesi Genel Kurul onayına sunuldu. Söz almak isteyen olup olmadığı soruldu. Söz alan olmadı. Söz konusu öneri **0 TL'lik** nominal değerli olumsuz oya karşılık **12.375.000 TL'lik** nominal değerli olumlu ile oybirliği ile kabul edildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'nin 6. maddesi uyarınca Şirketin 2018 faaliyet döneminde herhangi bir bağış veya yardımda bulunulmadığı bilgisi verildi. Toplantı Başkanı 2019 yılında yapılacak bağış ve yardımların üst sınırının 28.05.2019 tarih 2019/18 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile **100.000 TL(yüzbinTL)** ile sınırlı olmak üzere yıllık net karın **%0,5'i (binde beş)** olarak belirlenmesini teklif etti. Söz almak isteyen olup olmadığı soruldu. Söz alan olmadı. Teklif **0 TL'lik** nominal değerli olumsuz oya karşılık **12.375.000 TL'lik** nominal değerli olumlu ile oybirliği ile kabul edildi.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi pay sahiplerinin onayına sunuldu ve **0 TL'lik** nominal değerli olumsuz oya karşılık **12.375.000 TL'lik** nominal değerli olumlu oy ile oybirliği ile kabul edildi.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6. no'lu zorunlu Kurumsal Yönetim İlkesi doğrultusunda 01.01.2018-31.12.2018 döneminde bu kapsamda

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

değerlendirilebilecek işlemler ile ilgili Genel Kurul'a bilgi vermek üzere Toplantı Başkanı tarafından Kamu ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Emre Bayar'a söz verdi.

Emre Bayar:

Bursa İli Nilüfer ilçesi Andapark Özlüce Projesi C Blok 23 no'lu bağımsız bölüm (mesken) **447.000 TL** bedel ile eski Genel Müdürümüz Amer Alshava'ya,

Bursa İli Yıldırım ilçesi Andapark Millet Projesi D Blok 7 no'lu bağımsız bölüm (mesken) **245.000 TL** bedel ile İş Geliştirme Müdürümüz Tahsin Uçardağ'a

Bursa İli Yıldırım ilçesi Andapark Millet Projesi D Blok 15 no'lu bağımsız bölüm (mesken) **230.000 TL** bedel ile Satış Pazarlama Müdürümüz Mert Engil'in kayınpederi Erdoğan Göçük'e satıldığını, ödemeler tamamlanıp tapu devirlerinin yapıldığı ve satışların hiçbirinin ekspertiz değerinin altında gerçekleşmediği bilgisini verdi.

Genel kurul toplantı tutanağı ve haziran 19.06.2019 tarihinde KAP ve Şirketimiz Kurumsal internet sitesinde yayınlanmış ve 01.07.2019-9859 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilip ilan edilmiştir.

KAP yayını: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/770571>

İnternet Adresi: <http://www.trendgyo.com.tr/tr/dosya-arsiv/genel-kurul-toplanti-setleri>

18

2018 Yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

3. FİNANSAL DURUM

Şirket 2019 yılı dokuz aylık dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır. Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batıklık durumu olmadığı gibi finansal yapısını iyileştirmek için dönem içerisinde yukarıda da açıklandığı üzere bazı projeler ekspertiz değerinin altında satılmıştır.

Şirketin Temettü Politikası

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.

Birinci Temettü

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra 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.

Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Özet Finansal Veriler

Özet Bilanço	30.09.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	79.792.271	105.737.193
Duran Varlıklar	806.625	628.297
Toplam Varlıklar	80.598.896	106.365.490

Kısa Vadeli Yükümlülükler	22.908.088	47.155.411
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6.538.767	14.965.906
Özkaynaklar	51.152.041	44.244.173
Toplam Kaynaklar	80.598.896	106.365.490

Özet Gelir Tablosu	30.09.2019	31.12.2018
Hasılat	44.196.727	31.359.339
Satışların Maliyeti	30.877.677	(14.427.952)
Brüt Kar	13.319.050	16.931.387
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	10.915.085	12.376.147
Net Dönem Karı	6.868.989	10.919.027

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Özet Finansal Oranlar	30.09.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,48	2,24
Likidite Oranı (Dönenvarlıklar- Stoklar)/K.V.Borçlar	0,41	0,23
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,99	0,99

İşletmenin Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği

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.

İlişkili Taraf İşlemleri ve Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler

20

a. Alacak/Borç Bakiyeleri

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	7.421.967	--	10.662.610
İYS Yapı San. A.Ş	162.564	--	1.085.863	--
	162.564	7.421.967	1.085.863	10.662.610

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla şahıs ortaklara borçlar Şirket ortakları olan Saleh Mabrouk O. Mangoush (Saleh Mabrouk O. Mangoush 2019 yılı Nisan ayında hisselerini Arwa Saleh M Mangoush'a devrederek ortaklıktan ayrılmıştır) Hisham Younis Yahya Qafisheh, Osame Yahya O. Felali ve Hamid Abdullah Hüssein Al Ahmar'a olan toplam borcu ve 31 Aralık 2018 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 – 30 Eylül 2019 tarihleri arasında ilişkili tarafı İYS Yapı San. A.Ş. 5.674.301 TL inşaat hizmeti alımı mevcuttur.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

1 Ocak - 30 Eylül 2019

	Konut Satışı	MDV Satışı
Amer Alshava	--	118.812
Toplam	--	118.812

1 Ocak - 30 Eylül 2018

	Konut Satışı	MDV Satışı
Amer Alshava	400.000	--
Hisham Younis Yahya Qafisheh	--	1.168.000
Toplam	400.000	1.168.000

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara satışı bulunmamaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket'in almış olduğu banka kredilerine istinaden Şirket lehine vermiş olduğu 187.500.000 TL kefaleti bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 187.500.000 TL)

21

Portföydeki Projelere Ait Mevcut Durum ve Değerleme Raporları Özetleri

Değerleme tarihi itibarıyla Anda Park Millet Projesinde %99 oranında maliyet gerçekleşme oranları yakalanmıştır.

Yapı Ruhsatı İstanbul Sultanbeyli Belediyesi'nden 20.06.2018 tarihinde alınan 142 konut 19 ticari üniteden oluşması planlanan Anda Park Sultanbeyli Projesinin inşaat işleri ruhsat tarihi itibarıyla başlamış, mart ayı içerisinde ekonomik ve sektörel konjonktör nedeni ile durdurulmuştur.

Özlüce projemizdeki iki adet ticari ünite 22.000 TL + KDV bedel ile kiraya verilmiş. Kira başlangıç tarihi Kasım 2018 olarak belirlenmiştir.

PROJE	ANDA PARK ÖZLÜCE	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	29 Ekim Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı, 342 Sokak, Anda Park Özlüce Konutları, Nilüfer / Bursa	31.12.2018	30.09.2019
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)
	2018REV890	31.12.2018	4.765.000

*26.09.2019 tarihinde portföyden çıkmıştır. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/789056>)

PROJE	ANDA PARK SULTANBEYLİ 1	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi, 380 ada 1 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul	31.12.2018	30.09.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 no.lu parsel	Hafriyat Çalışmaları Devam Etmektedir	142 konut 19 ticari ünite. İnşaat faaliyetleri harfiyat aşamasında durdurulmuştur.
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2018REV889	28.12.2018	35.590.000

PROJE	ANDA PARK SULTANBEYLİ 2	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Işıklar Sokak, 362 ada 2 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul	31.12.2018	30.09.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 2 no.lu parsel	Üzeri Doğal Bitki Örtüsü ile Kaplı Arsa	Üzeri Doğal Bitki Örtüsü ile Kaplı Arsa
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2018REV887	28.12.2018	20.425.000

Sultanbeyli 2 arsası 19.04.2019 tarihi itibari ile portföyden çıkmıştır.

PROJE	ANDA PARK MİLLET	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 ada, 8 parsel, Yıldırım / Bursa	31.12.2018	30.09.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel	135 adet Bağımsız Bölüm için Kaba İnşaat Bitmiş. İnce İşler Devam Etmektedir.	54 Adet Bağımsız Bölüm
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2018REV891	24.12.2018	13.430.323

PROJE	ANDA PARK İRFANIYE	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 No'lu parsel Nilüfer/Bursa	31.12.2018	30.09.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada 1 no.lu parse		Üzeri Doğal Bitki Örtüsü ile Kaplı Arsa
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2018REV892	31.12.2018	25.370.000

SPK (III-48.1) Tebliği'nin 38 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Gereği Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

23

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.509.317	1.605.536
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	70.434.488	94.501.864
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		7.655.091	10.258.090
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	80.598.896	106.365.490
E	Finansal Borçlar	Md.31	19.846.022	29.857.476
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	6.604	37.495
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.421.967	10.662.610
İ	Özkaynaklar	Md.31	51.152.041	44.244.173
	Diğer Kaynaklar		2.172.262	21.563.736
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	80.598.896	106.365.490

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	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)	1.900.000	1.452.800
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)	1.197.412	527.679

24

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	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)	87,39%	88,85%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,11%	1,51%	≤ %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	53,32%	91,67%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,36%	1,37%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1,49%	0,50%	≤ %10

Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2019 – 31.12.2019 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketinden Bağımsız Denetim hizmeti alınmasının genel kurul tarafından onaylanmıştır.

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, 2019 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

4. ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖRE GENEL BAKIŞ

4.1 Türkiye İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü gelişmekte olan ülkelerde sürekli ön planda olan sektörlerin başında gelmektedir. Günümüzde inşaat deyince sadece konut sektörü anlaşılmaktadır. Fabrikalar, hastaneler, yollar, köprüler barajlar, havaalanları vb. tüm alanlar inşaat sektörüne dahildir. Bu nedenle gelişmekte olan ülkelerde, inşaat sektörünün milli hasıla içerisindeki payının yüksek olması normal karşılanmakla birlikte, bunun sürekli olması ciddi ekonomik problemler getirmektedir. İnşaat sektörü kısa sürede ciddi değerlerin ve rant alanlarının yaratılabildiği sektörlerin başında gelmektedir. Türkiye'de bu sektör büyümeyi etkileyen lokomotif sektörlerden birisi haline gelmiştir. Yeni alanların imara açılması ve özellikle planlı kentleşmenin olmaması nedeniyle özellikle büyük şehirlerde bu sektör, kendisini konut ağırlıklı olarak hissettirmektedir.

2001 krizi sonrası uygulanan politikalar ve uluslararası konjonktürün de desteğiyle birlikte, Türkiye ekonomisinde yaşanan büyüme sonucu kişi başına düşen gelir artmış, hane halkının tüketim harcamalarına paralel olarak ev sahibi olma tercihi öne çıkmıştır. Kişilerin konuta yönelmelerinde; barınma ihtiyacının temel ihtiyaçlar arasında yer almasının yanı sıra yatırım yapma isteği de yer almaktadır. Tasarruf oranının yüksek olmadığı Türkiye'de, insanlar tasarruflarını bono, tahvil ve hisse senedi gibi yatırım araçlarına yöneltmek yerine gözle görebilecekleri ve varlığından emin olabilecekleri bir yatırım olan konuta yönelmektedirler. İnsanların konut sektörüne yönelmesi ve hükümetin bu alanı olabildiğince desteklemesiyle ülkedeki müteahhit sayısı ve sektör istihdamı ciddi şekilde artmıştır. Geçici olmayıp meslek olarak müteahhitlik yapanların sayısı geline dönem itibarıyla 300 binden fazla olup, buna geçici olarak müteahhitlik yapanlarında eklenmesiyle rakamın 450 bini aştığı görülmektedir. Ancak, 2017 yılında sektörde istihdam edilenlerin sayısı 2,1 milyona ulaşmışken yaşanan daralma sonucu Haziran 2019 itibarıyla 1,6 milyon kişiye gerilemiştir.

Konut sektöründeki daralmamanın temelinde yüksek konut kredi faizleri dolayısıyla ipotekli satışların gerilemesi yatmaktadır. Ağustos 2018 döneminde yaşanan kur şoku sonrası artan faiz oranları ve kurlar sektörün geleceğini olumsuz etkilemiştir. Sektörde kur kaynaklı artan maliyetler ve artan maliyetlerin fiyatlara yansıtılamaması, talep yetersizliği ile yeni satışların sınırlı olması, biriken stoklar nedeniyle şirketlerin nakit akışı dengesinin bozulması sektörün başlıca sorunlarından.

Bankacılık sektörünce kullanılmış olan kredilerin sektörel dağılımında inşaat sektörünün nakdi kredileri 2015 yılında 116,2 milyar TL iken 2018 yılında bu rakam iki kat artarak 232,6 milyar TL'ye yükselmiştir. İnşaat sektörü kaynaklı sorunlu alacakları ise aynı dönemde üç kat artarak 4,3 milyar TL'den 12,4 milyar TL'ye yükselmiştir. Sektörün oldukça büyük olması nedeniyle yaratacağı sorunlardan etkilenecek kesimlerin başında bankacılık sektörü gelmektedir. Bununla birlikte, inşaat sektöründeki gelişmelerden etkilenen 200'den fazla alt sektör de dikkate alındığında toplam riskin çok daha büyük olduğu tahmin edilmektedir.

İnşaat sektörü, ülkenin büyüme oranlarının üzerinde bir büyüme ya da küçülme göstermektedir. 2010-2018 döneminde ülke ortalama %6,3 büyürken, inşaat sektörü %9,4 büyümüştür. Faiz, kur ve maliyet sarmalı ve mali disiplin politikalarıyla sektör 2018 yılının üçüncü çeyreğinden beri değer bazında daralmaya devam etmektedir. Sektör değer olarak 2018 yılında 2017 ile neredeyse aynı (266 milyar TL) değeri yaratırken, GSYİH'nın artmaya devam etmesiyle GSYİH içerisindeki payı %8,6'dan %7,2'ye gerilemiştir. İnşaat yatırımlarının Haziran 2019 döneminde cari olarak yıllık bazda ise %23,5 gerilediği görülmektedir.

İnşaat sektörünün en önemli alanı olan konut sektöründe, belediyeler tarafından verilen yapı izin ruhsatı verileri sektörün gelişmesi hakkında bilgi vermektedir. 2013 ve 2014 yılında ciddi artışların olduğu yapı izinleri 2018 yılına kadar belli bir düzeyde seyretmiştir. 2018 yılında ise yapı ruhsatı verilen daire sayısı %52,7 azalarak 656.120 adete gerilemiştir. Yapı izin ruhsatları daire, yüzölçümü ve bina sayısı bakımından 2019 yılında da azalmaya devam etmektedir. Yeni inşaat yapı izinlerinde yaşanan bu düşüşün, mevcut faiz oranlarıyla ve kurun istenilen düzeye gerileyip stabil hale gelmemesi nedeniyle, devam etmesi beklenmektedir. Kamu bankalarının yakın zamanda konut faizlerini %0,99'a düşürmesi sonucu iç talepte kısmen de olsa canlanma olabileceği; buna rağmen, maliyetlerin geldiği nokta itibarıyla sektörün eski performansını gösteremeyeceği düşünülmektedir. Bununla birlikte satın alma gücündeki zayıflama ihtiyaç sahiplerinin konut talebini olumsuz etkilemeye devam edecektir.

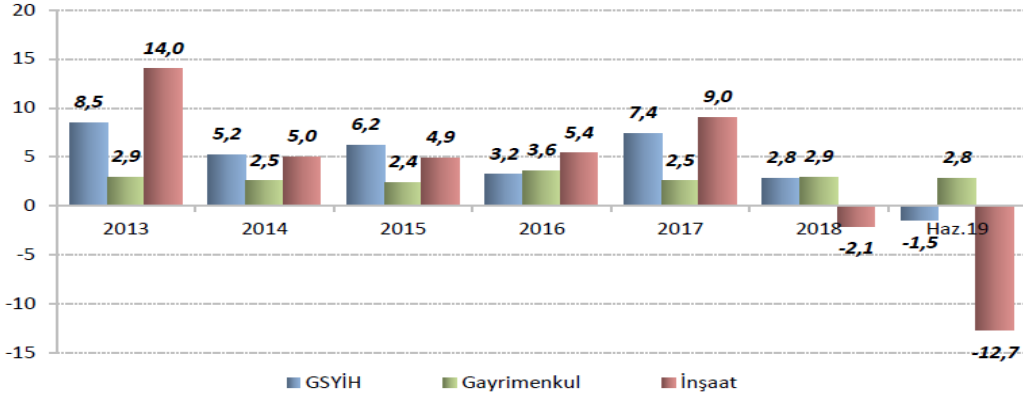
Türkiye inşaat sektörü deneyime, yeterli makine teçhizata, kalifiyeli iş gücüne, yurt dışında itibara sahip olup, bünyesinde çok başarılı büyük şirketleri barındırmaktadır. Sektör yurtdışında 1972 ile Temmuz 2019 arasında toplamda 386,5 milyar dolar değerinde 9.782 projeyi üstlenmiştir. Yurtdışında daralan sektörün önemli oyuncularını yurtdışına ağırlık vermeye başlamıştır. Uluslararası alanda rekabetin oldukça yüksek olması ve sadece belli başlı şirketlerin yurtdışında faaliyet gösterebilmesi sektör için ciddi bir manevra alanı yaratmamaktadır.

Sektörde 2019 yılı ilk 8 ayında satışı yapılan konut sayısı 718.570 olup, bir önceki yılın aynı dönemi yapılan satışın (875.064) %17,9 gerisinde kalmıştır. İç piyasada yaşanan daralma sonucu yabancılara konut satışı kolaylaştırılmıştır. 2019 yılının ilk 8 ayında yabancılara yapılan konut satışı bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,7 oranında artış göstermiştir. Henüz toplam satışlar içinde küçük bir payı olan yabancılar satış oranının artmaya devam etmesi beklenmektedir.

İç piyasadaki talep yetersizliği ve finansman sorunu sektörle bağlantılı olan yüzlerce alt sektörü de olumsuz etkilemektedir. Sektöre olan talebin piyasalardaki kısa düzelme dönemlerinde bile canlandığı görülmektedir. Fakat sektörün köklü sorunları bulunmakta olup, bu sorunlara çözüm arayışları devam etmektedir. Başta yüksek faizler olmak üzere kurlarda yaşanan dalgalanmaların yarattığı fırsatlar ve diğer yatırım araçlarının cazibesinin son dönemde konut yatırımının önüne geçtiği gözlemlenmektedir. Ekonominin halen içinde bulunduğu daralma sürecinde mali yapısı sağlıklı olan şirketlerin stok eriterek varlığını koruyacağı beklentisinin yanında, hali hazırda mali yapısı bozuk olan özellikle orta ve küçük ölçekli şirketlerin sektörden çıkış yapması beklenmektedir.

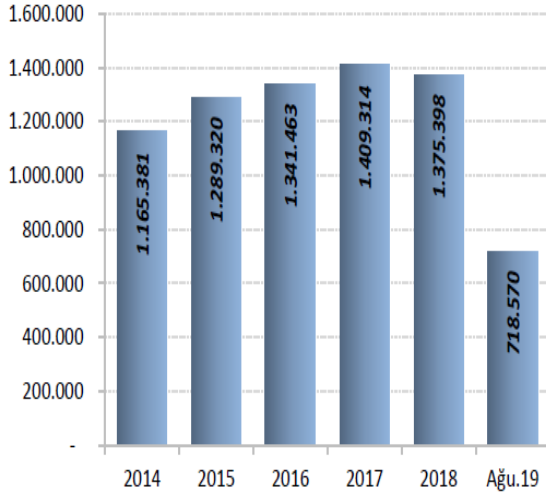
Göstergeler

Şekil 1- GSYİH, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü Bütüme Oranları (%)

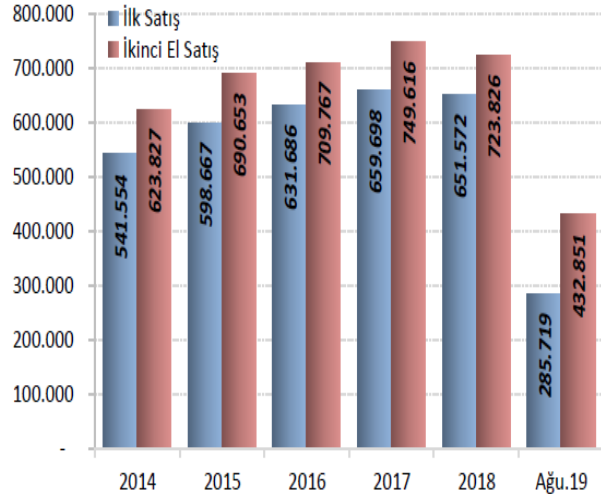


27

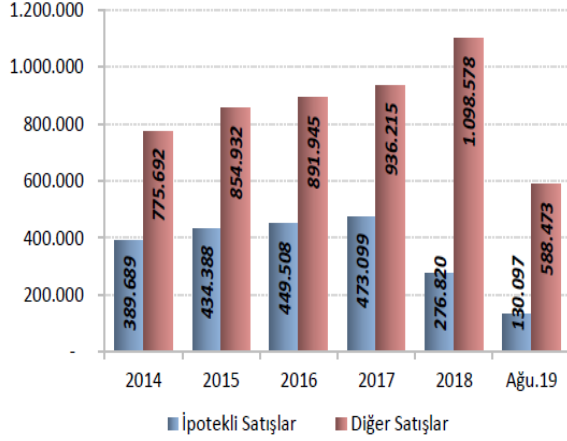
Şekil 2- Konut Satışı (Adet)



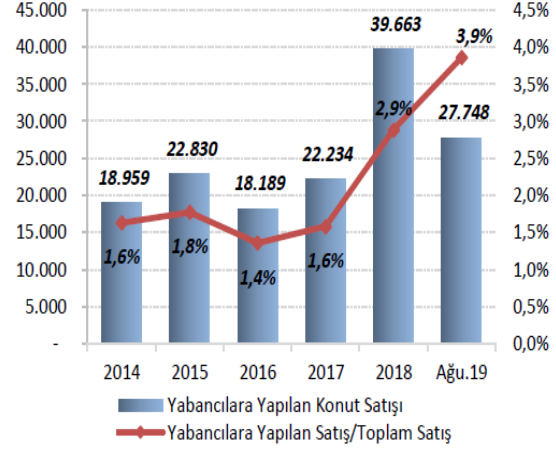
Şekil 3- İlk ve İkinci El konut Satışı (Adet)



Şekil 4- İpotekli ve Diğer Satışlar (Adet)



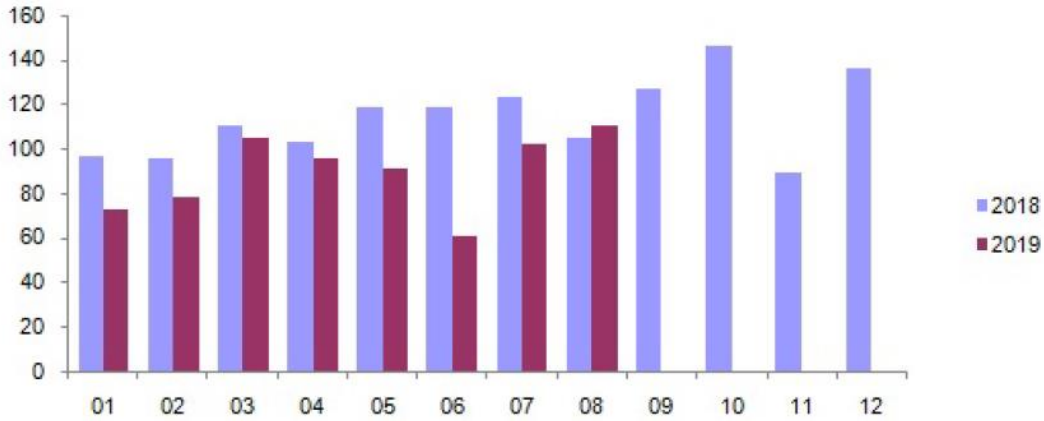
Şekil 5- Yabancılar Konut Satışları (Adet)



Türkiye'de 2019 Ağustos ayında 110 538 konut satıldı

Konut satış sayıları, 2018-2019

(Bin adet)



İpotekli konut satışları 2019 Ağustos ayında 34 148 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %168 oranında artış göstererek 34 148 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 382 konut satışı ve %12,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,8 ile Bilecik oldu.

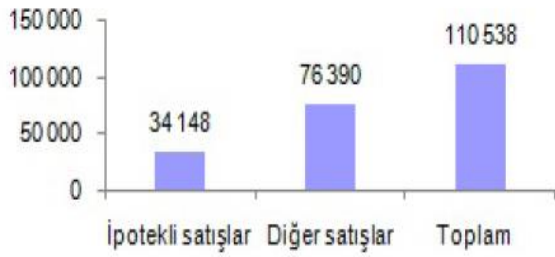
Diğer satış türleri sonucunda 76 390 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşti.

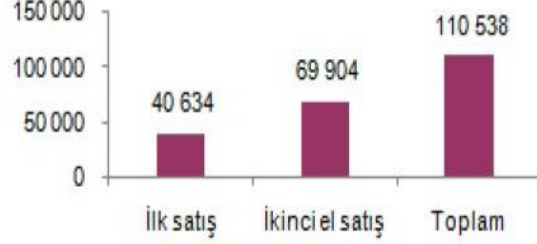
30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2019



- Konut satışlarında 40 634 konut ilk defa satıldı
- İkinci el konut satışlarında 69 904 konut el değiştirdi
- Yabancılar 2019 yılı ağustos ayında 3 604 konut satışı gerçekleştirdi
- Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

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
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696

Kaynak: GYODER- Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2.Çeyrek Raporu

4.4 REIDIN – GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ocak-Ağustos 2019

Ocak 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %0.05, geçen yılın aynı dönemine göre %2.79 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %83.90 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ocak ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.49 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde %0.11 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.31 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

Ocak ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7'lik (son 6 aylık ortalama %13) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ocak ayında peşinat kullanım oranı %52, banka kredisi kullanım oranı %10 ve senet kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ocak ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazlı stoklarda %3.3 oranında erime gözlenmiştir.

Ocak ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %22'si bitmiş konut stoklarından, %78'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Şubat 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Şubat ayında bir önceki aya göre %0.11, geçen yılın aynı dönemine göre %2.62 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %84.10 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Şubat ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.55 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde %0.11 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.53 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.19 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

Şubat ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %4'lük (son 6 aylık ortalama %12) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Şubat ayında peşinat kullanım oranı %49, banka kredisi kullanım oranı %13 ve senet kullanım oranı %38 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Şubat ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.2 oranında erime gözlenmiştir.

Şubat ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %39'u bitmiş konut stoklarından, %61'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Mart 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mart ayında bir önceki aya göre %0.11, geçen yılın aynı dönemine göre %2.33 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %84.30 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.82 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.58 oranında nominal azalış ve 4+1 konut tipinde %0.56 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %9'luk (son 6 aylık ortalama %11) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat kullanım oranı %43, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %42 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mart ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.9 oranında erime gözlenmiştir.

Mart ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %39'u bitmiş konut stoklarından, %61'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

31

Nisan 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre %0.22, geçen yılın aynı dönemine göre %2.38 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %84.70 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Nisan ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.49 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde %0.75 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.05 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.62 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Nisan ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %9) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat kullanım oranı %44, banka kredisi kullanım oranı %21 ve senet kullanım oranı %35 olarak gerçekleşmiştir.

Nisan ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Mayıs 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre %0.16, geçen yılın aynı dönemine göre %2.27 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %85.00 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Mayıs ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.06 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Mayıs ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %9) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat kullanım oranı %45, banka kredisi kullanım oranı %14 ve senet kullanım oranı %41 olarak gerçekleşmiştir.

Mayıs ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Haziran 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Haziran ayında bir önceki aya göre %0.54, geçen yılın aynı dönemine göre %2.48 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %86.00 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Haziran ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.98 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.53 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.62 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Haziran ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Haziran ayında peşinat kullanım oranı %50, banka kredisi kullanım oranı %14 ve senet kullanım oranı %36 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Haziran ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %1.50 oranında erime gözlenmiştir.

Haziran ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %63'ü bitmiş konut stoklarından, %37'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Temmuz 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Temmuz ayında bir önceki aya göre %0.32, geçen yılın aynı dönemine göre %2.75 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %86.60 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Temmuz ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.26 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.18 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Temmuz ayında peşinat kullanım oranı %42, banka kredisi kullanım oranı %14 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Temmuz ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %2.32 oranında erime gözlenmiştir.

Temmuz ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Ağustos 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir.

Ağustos ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Eylül 2019

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Eylül ayında bir önceki aya göre %0.37 nominal azalış, geçen yılın aynı dönemine göre %2.36 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %86.70 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.73 oranında nominal azalış; 3+1 konut tipinde %0.53 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.67 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

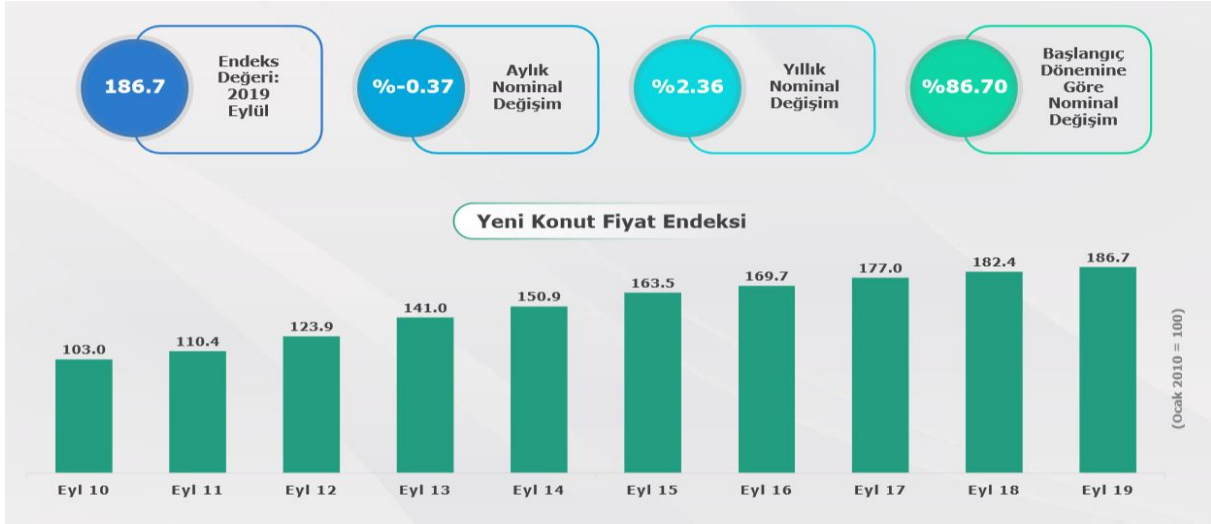
Eylül ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %5'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Eylül ayında peşinat kullanım oranı %59, banka kredisi kullanım oranı %19 ve senet kullanım oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.

30.09.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Eylül ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %5.02 oranında erime gözlenmiştir.

Eylül ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %76'sı bitmiş konut stoklarından, %24'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



(REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 2019 EYLÜL SONUÇLARI - <http://bulten.gyoder.org.tr/2019/ekim/15ekim/eylulTR.pdf>)

34

Markalı Projeler: ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endeksidir.

Reidin-Gyoder Yeni Konut Fiyat Endeksi: Fiyat Endekslerinin hazırlanmasında “sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” (Stratified Real Estate Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Ocak 2010 (Ocak 2010=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kapsam: REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 25 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

4.6 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 ruhsatı alınarak inşaatına başlanan 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 arsa’nın şirketin gelecek hedeflerine ulaşmak için attığı yeni bir adım olarak görebiliriz.