



TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA DAİR
GERÇEKLEŞME RAPORU

30.09.2017-31.12.2018-30.09.2019 DÖNEMİ

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 no.lu Pay Tebliği'nin "Fiyat Tespit Raporu ile Analist ve Değerlendirme Raporları" başlıklı 29.maddesinin 5.fıkrası uyarınca hazırlanmış olup, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği ve gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İLGİLİ MEVZUAT

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 bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.

DEĞERLENDİRMELER

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket", "Trend GYO" ya da "TDGYO") paylarının 2018 yılı Şubat ayında Borsa İstanbul Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda gerçekleştirilen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. tarafından 12 Şubat 2018 tarihinde "Fiyat Tespit Raporu" hazırlanmış olup söz konusu rapor diğer ihraç dokümanları ile beraber KAP'ta (www.kap.gov.tr), Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş'nin internet sitesinde (www.yf.com.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.trendgyo.com.tr) kamuya sunulmuştur.

Söz konusu raporda TDGYO için halka arz edilen payların fiyat tespitinde "Net Aktif Değer Yöntemi" kullanılmıştır.

Net Aktif Değer Yöntemi: Bir şirketin varlıklarının gerçek değerinden yükümlülüklerinin düşülmesi sonucu oluşan değerdir.

Fiyat tespit raporunda 30.09.2017 finansal tabloları verileri kullanılarak Şirketin net aktif değeri 57.843.623 TL, pay başına değeri ise 1,92 TL (57.843.623/30.000.000) olarak hesaplanmış, %21 seviyesinde halka arz iskontosu uygulanmış ve halka arz fiyatı 1,52 TL olarak takdir edilmiştir. Aşağıdaki tabloda 12 Şubat 2018 tarihli raporda yer alan "Net Aktif Değer" çalışması ve 30.09.2017, 31.12.2018 ve 30.09.2019 tarihlerindeki finansal raporlar ile güncellenen "Net Aktif Değer" tablosu karşılaştırmalı olarak yer almaktadır.

Net Aktif Değer	Rapor Tarihi	30.09.2017	31.12.2018	30.09.2019
Sultanbeyli arsa (2 nolu parsel)	28.12.2018	18.780.000*	20.425.000	0
Sultanbeyli arsa (1 nolu parsel)	28.12.2018	32.040.000*	35.590.000	35.590.000
Bursa Millet Mah.	24.12.2018	26.410.000*	33.575.806	13.430.323
Anda Park Özlüce Projesi	31.12.2018	5.220.000*	4.765.000	0
Anda Park Balat Projesi	28.12.2017	1.010.000	0	0
Anda Park Balat 2 Projesi	28.12.2017	4.800.000	0	0
Bursa İrfaniye	31.12.2018	-	25.370.000	25.370.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	28.12.2017	1.200.000		
Gayrimenkullerin Toplam Değeri		89.460.000	119.725.806	74.390.323
Hazır Değerler		11.647.286	1.605.536	2.509.317
Alacaklar		826	0	454.763
Diğer Varlıklar		2.809.023	10.258.090	7.200.328
Finansal Borçlar		-16.488.704	-29.857.476	-19.846.022
Ertelenmiş Gelirler		-24.312.921	-19.314.856	-1.371.407
Diğer Borçlar		-5.271.887	-12.948.985	-8.229.426
Net Aktif Değer		57.843.623	69.468.115	55.107.876
Toplam Pay Sayısı		30.000.000	30.000.000	30.000.000
Pay Başına Net Aktif Değer		1,9281	2,3156	1,8369
Halka Arz Fiyatı		1,52		
31.12.2018 Kapanış Fiyatı			1,27	
30.09.2019 Kapanış Fiyatı				1,63
İskonto		21,17%	45,15%	11,26%

(*) 2017 yıl sonu değerleme raporlarında tespit edilen değerlerdir.

Tablodan da anlaşılabacağı üzere 30.09.2019 tarihli finansal verilerimize göre Net Aktif Değerde 30.09.2017 verilerine göre 2,7 Milyon TL'lik, 31.12.2018 verilerine göre ise 14 Milyon TL'lik azalış olduğu görülmektedir. Pay Başına Net Aktif Değer ise; iş bu rapor tarihindeki verilere göre 1,83 TL olup halka arz sırasında 1,92 TL olarak tespit edilen değere göre %4,7 azalış göstermiştir. Bu azalışların nedeni olarak Bursa Millet Projemizde teslim edilen daireler ve dönem içerisinde ekspertiz değeri altında satılarak portföyümüzden çıkardığımız: Sultanbeyli-2 arsası ve Özlüce Projesinde kalan son iki adet ticari ünitelerimiz gösterilebilir.

2018 yılında ekonomide yaşanmaya başlanan ve 2019 yılı ilk yarısında da devam eden genel durgunluk, faaliyet gösterilen inşaat sektörünü ciddi şekilde olumsuz etkilemiş olup, döviz kurları ve kredi faizlerindeki yüksek oranlı artışlar finansman giderlerini ve üretim maliyetlerini arttırırken bu artan maliyetlerin satış fiyatlarına yansıtılması mümkün olmamıştır. Aynı zamanda piyasadaki talep daralması ve yavaşlama (konjonktürel olarak inşaat sektörü kış dönemlerini yavaş geçirir) fiyat artışlarını zorlaştıran bir başka faktör olmuştur. Bu çerçevede, yukarıda bahsedilen gelişmeler, yılın

ilk yarısında şirket cirosunun azalmasına ve paralel olarak da kar marjlarının küçülmesine yol açmıştır.

Son dönemde inşaat sektöründe gözlenen nispi iyileşmeler ve kamunun sektöre yönelik teşviklerine bağlı olarak, yılın ikinci yarısındaki performansın ilk yarıdan daha iyi olabileceği tahmin edilmektedir.

Kar marjlarını olumsuz etkileyen ve sistematik risk niteliğindeki gelişmeler ile birlikte “Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlar” karşılaştırıldığında, ciro ve karlılık hedeflerinde sapmalar olabileceği tahmin edilmektedir. Bu çerçevede, 2019 ilk yarı verileri kullanılarak yapılan incelemede, 2019 yıl sonu tahminlerinde bazı sapmalar olabileceği, “Fiyat Tespit Raporu” ndaki varsayımlar ile bazı gerçekleştirmeler arasında farklılıklar olabileceği söylenebilir. Yatırım kuruluşu tarafından hazırlanan raporun, genel olarak mali durumumuzu doğru bir şekilde yansıttığı, ancak 2019 ciro hedefinde sapmalar olabileceği, Yönetim Kurulumuz tarafından onaylanmıştır.

Kullanılan yöntemlere göre yapılan değerlemeler o tarih itibarıyla gerçekleşmiş verilere göre hesaplandığından, farklı değerlendirme yöntemlerin uygulanması ve/veya farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması her zaman mümkündür.

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DENETİM KOMİTESİ