

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

TREND
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.03.2019 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 : Vatan İhtisas 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.

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 2019 yılı içerisinde yapılacak 2018 faaliyet yılı olağan genel kurul toplantısında bağımsız denetim faaliyetlerinin Bağımsız Denetim Kuruluşu **Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş** tarafından yapılması onaya sunulacaktır.

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 – 31.03.2019 arası dönemde sermaye artırımını yapılmamıştır.

31.03.2019 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	
Saleh Mabrouk O 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

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
Mehmet Kamil Demirel	Yönetim Kurulu Üyesi	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020

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.

01.01.2019-31.03.2019 tarihleri arasında 8 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,

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.

4

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 Bayılığı, 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 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.

Mehmet Kamil Demirel - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

(20.04.2019 tarihi itibari ile Genel Müdür olarak görevlendirildiğinden bağımsızlık niteliğini kaybetmiş, bağımsız olmayan yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir)

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 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.

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 geçmiş de bulunmaktadır.

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 STMicronoelectronic Tasarım Merkezi müdürü oldu ve 2004 yılında STMicronoelectronic 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

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

Trend GYO’da

- a) 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 sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye

31.03.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5' inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) 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,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- f) 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,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) 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,
- j) 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
Mehmet Kamil Demirel	Başkan	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Orhan Albayrak	Üye	24 Kasım 2017	08 Kasım 2020

Amacı: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2017 tarih ve 70 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla teşkil edilmiş olan Denetim 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 çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydı 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 8 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 (31.03.2019)
- 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 Gerçekleşme Raporlarının" yönetim kuruluna sunulup kamu aydınlatma platformunda yayınlanması (31.12.2018)
- 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
Mehmet Kamil Demirel	Başkan	24 Kasım 2017	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 3 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. (30.04.2018-31.08.2018-20.12.2018)

iii) Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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.

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

31.03.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürü”nü yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.

31.03.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- 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.

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.

11

1) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler

31.03.2019 itibariyle çalışan personel sayısı 12'dir. 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

1 Ocak – 31 Mart 2019 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 202.506 TL'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

31.03.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Şirketin 01.01.2019-31.03.2019 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 809.270 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 Üç Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti

01.01.2019-31.03.2019 faaliyet dönemi içerisinde yönetim kurulu ihtiyaç duyduğu her anda toplantı yapmış, bu toplantılarda 8 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.

- 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 Yayınlık 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.

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

13

- 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 yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortaklarımızın bilgisine sunulacaktır.
- Şirketimizin kurucusu ve halka açılmasında büyük emekleri ile öncü olan Genel Müdürümüz Sn. Dr. Amer Alshava 19.04.2019 tarihi itibari ile şirket ortaklarımızın diğer sektörde faaliyet gösterecek olan yeni bir şirkette genel müdür olarak görevlendirilecek olması nedeni ile şirketimizden ayrılmıştır.
- Sn. Dr. Amer Alshava'nın genel müdürlük görevinden ayrılması nedeni ile yerine 08.11.2017 tarihinden itibaren şirketimizde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sn. Mehmet Kamil Demirel 20.04.2019 tarihi itibari le genel müdürlük görevine getirilmiştir. Sn. Demirel bağımsızlık niteliğini kaybetmiş olması nedeni ile SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği gereği 30 gün içerisinde yerine yeni bir bağımsız yönetim kurulu üyesi atanana kadar esas sözleşmemizde yer alan yönetim kurulu üye sayısı olan altı üyenin muhafaza edilmesi gerektiğinden bağımsız olmayan yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam edecektir.

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

Bulunmamaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan Davalar Hakkında Bilgiler

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 296.800 TL değerinde eksik ve ayıplı mal davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 112.247 TL)

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

Şirket 2019 yılı 3 aylık dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır.

Ortaklığın mülkiyetinde inşaat faaliyetleri devam eden Anda Park Millet projesi %99 oranında tamamlanmış, proje kapsamında yer alan 4 adet konut bloğunun ince işlerine devam edilmektedir.

Yapı Ruhsatı İstanbul Sultanbeyli Belediyesi'nden 20.06.2018 tarihinde alınan 142 konut 19 ticari ünitelerden 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

14

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

Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

2018 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Dönem içerisinde olağan genel kurul toplantısı henüz yapılmamıştır.

3. FİNANSAL DURUM

Şirket 2019 yılı üç aylık dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır. Şirketimizin sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batıklık durumu olmadığı gibi finansal yapısını iyileştirmek için düşündüğü herhangi bir önlem de bulunmamaktadır.

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

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.

31.03.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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	31.03.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	107.679.529	105.737.193
Duran Varlıklar	1.074.376	628.297
Toplam Varlıklar	108.753.905	106.365.490

Kısa Vadeli Yükümlülükler	54.299.776	47.155.411
Uzun Vadeli Yükümlülükler	12.274.427	14.965.906
Özkaynaklar	42.179.702	44.244.173
Toplam Kaynaklar	108.753.905	106.365.490

Özet Gelir Tablosu	31.03.2019	31.12.2018
Hasılat	44.000	31.359.339
Satışların Maliyeti	0	(14.427.952)
Brüt Kar	44.000	16.931.387
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	-781.316	12.376.147
Net Dönem Karı	-2.079.768	10.919.027

Özet Finansal Oranlar	31.03.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	1,98	2,24
Likidite Oranı (Dönenvarlıklar- Stoklar)/K.V.Borçlar	0,21	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

a. Alacak/Borç Bakiyeleri

Şirket'in 31 Mart 2019 itibariyle ilişkili taraflara verilen 1.758.608 TL avansı bulunmaktadır.

	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili taraflara borçlar				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	10.632.610	--	10.662.610
İYS Yapı San. A.Ş	--	--	1.085.863	--
	--	10.632.610	1.085.863	10.662.610

(*) 31 Mart 2019 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

Alışlar	1 Ocak - 31 Mart 2019	
	Mal/Hizmet	
İYS Yapı San. A.Ş		1.071.650
Toplam		1.071.650

Alışlar	1 Ocak - 31 Mart 2018	
	Mal/Hizmet	
İYS Yapı San. A.Ş		2.061.352
Toplam		2.061.352

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibariyle ilişkili taraflara satışı bulunmamaktadır.

31 Mart 2019 tarihi itibariyle 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)

Portföydeki Projelere Ait Mevcut Durum ve Değerleme Raporları Özeti

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 ünitelerden 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	31.03.2019
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

18

PROJE	ANDA PARK SULTANBEYLİ 1	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi, 380 ada 1 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul	31.12.2018	31.03.2019
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 başlamıştır.
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	31.03.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 2 no.lu parsel	Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa	Üzeri Doğal Bitki Ötüsü ile Kaplı Arsa
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	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	31.03.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel	Kaba İnşaat Bitmiş. İnce İşler Devam Etmektedir.	İnşaat Çalışmaları devam Eden 135 adet Bağımsız Bölüm
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2018REV891	24.12.2018	33.575.806

19

PROJE	ANDA PARK İRFANIYE	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 No'lu parsel Nilüfer/Bursa	31.12.2018	31.03.2019
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada 1 no.lu parsel		Üzeri Doğal Bitki Ötüsü 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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	289.812	1.605.536
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	95.892.909	94.501.864
C	İştirakler	Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
	Diğer Varlıklar		12.571.184	10.258.090
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	108.753.905	106.365.490
E	Finansal Borçlar	Md.31	30.463.936	29.857.476
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	18.110	37.495
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	10.632.610	10.662.610
İ	Özkaynaklar	Md.31	42.179.702	44.244.173
	Diğer Kaynaklar		25.459.547	21.563.736
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	108.753.905	106.365.490

20

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	0	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)	166.973	527.679

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	30 Eylül 2018
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	88,17 %	88,85 %	87,70 %
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,27%	1,51%	3,66%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	97,47 %	91,67 %	91,78 %
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,00%	1,37%	2,86%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,15%	0,50%	3,15%

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 onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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 SEKTÖR

4.1 Şirketin Faaliyet Gösterdiği Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Ülkemizde görülen ekonomik dalgalanmanın etkisinin azaltılması ve yeni bir ekonomik dengelenmenin sağlanması amacıyla alınan önlemlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe de etkisi hissedilecektir.

Çeyrek dönemlik olarak yaklaşık 10.000 kişiden oluşan, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin görüşleri ile oluşturulan REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2018 3. çeyrek dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri 2018 yılının dördüncü çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %31 oranında azalarak 59,0 puana ulaştı. Böylece 2016 yılından bugüne en düşük değerine inen genel güven endeksi "kötümser" olarak değerlendirildi. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre %23 azalışla 75,0 olarak ölçüldü. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinin azaldığı söylenebilir. 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki artış nedeniyle finansmana erişimin hem şirketler hem de tüketiciler açısından daha maliyetli hale gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiş, gelecek beklentilerini daha kötümser noktaya taşımıştır.

Diğer taraftan, 2018 yılı 3. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan verileri irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %8,5 düzeyine, 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekmektedir.

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 oranında bir kayıp olduğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

- Arz ve Talepte Dengelenme Eğilimi

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık ortalama 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet demografik neden kaynaklı yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Dengelenme süreci hem arz tarafında yaşanan maliyet, satış, kaynak kullanımı gibi etkiler nedeniyle görülmekteyken talep yanlı ise faiz, kur, talep ertelenmesi, gibi nedenler ağırlıkta görülmektedir.

2018 yılı Ocak- Ekim döneminde Türkiye genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir.

- Kampanyalar

Yılın ilk yarısı kamu bankalarının önderliğinde yapılan; 0,98 faizli konut kredisi kampanyaları sektörde bir ivmelenme sağlamıştır. Keza aynı dönemde GYODER önderliğinde yapılan kampanyaların etkisi de özellikle markalı konut üreticileri açısından satışları olumlu yönde etkilemiştir.

Eylül ayı itibarıyla Emlak Konut GYO liderliğinde başlatılan ‘Türkiye İçin Kazanç Vakti’ kampanyası da oldukça ilgi görmüştür. Konut kredisi oranlarının yüksek olması yüklenicilerin yaptığı kampanyaların daha çok talep görmesine neden olmuştur.

23

Türk konut piyasası ile diğer gayrimenkul piyasaları yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başlamıştır. Fiyatlarda görülen dalgalanmalar her varlıkta olabilecek dalgalanmalar olarak nitelendirilebilir. Özellikle konut fiyatlarında görülen düzeltme balon oluşumunu engelleyerek piyasanın etkinleşmesine zemin hazırlamıştır. Fiyatlamada makroekonomik gelişmeler, beklentiler ve risk algısı da etkili olmaktadır.

- Yabancı Konut Satışı

Son bir yıllık süreçte kurda yaşanan keskin artış yabancı konut alıcıları için ülkemizi oldukça ucuz bir konuma getirmiştir. 2017 yılı Ocak-Eylül ayları arasında toplam 15.241 adet konut yabancılara satılırken, il bazında en fazla satış İstanbul da 5.331 adet ile gerçekleşmiştir. İstanbul’u sırasıyla Antalya 3.373 ve Bursa 1.023 adet ile takip etmiştir. 2018 yılı aynı döneminde ise toplam satış

24.155 adet olarak oldukça yüksek bir artış göstermiştir. İl bazında satışlara baktığımızda ise İstanbul 7.895 adet ile liderliğini sürdürürken en fazla satış yapılan diğer illerimiz Antalya 5.237 ve Bursa 1.719 adetle takip etmiştir.

Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 Milyar ABD Dolarından 10 Milyar ABD Dolarına çıkması oldukça yüksek bir olasılık görünmektedir.

- Enflasyon ve Faizlerin Satışlar Üzerindeki Etkileri

Tük tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine (TÜFE) baktığımızda 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,52 oranında artmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE)

31.03.2019 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

ise aynı dönemde yüzde 46,15 oranında yükselmiştir. Enflasyon türlerine göre gayrimenkul talebi üzerinde iki tip etki görülmektedir. Birincisi maliyetlerin artmasına bağlı olarak fiyatların yükselmesi, ikincisi de tüketicilerin taleplerini etkileyen belirsizlik algısının artmasıdır. Açıklanan enflasyon ile topyekûn mücadele programı ile para politikası kararlarının uygulanmasını yaratacağı olumlu sonuçlara bağlı olarak gerileme etkisi önümüzdeki dönemde görülebilir.

Döviz kurumdaki dalgalanma ve buna bağlı uygulanan sıkı para politikası ile ABD Merkez Bankasının (Fed) hızlı bir faiz artırma sürecinde olması Türk Lirası faizlerini de istenmeyen noktalara çıkarmıştır. Faizlerin artması üreticilerin maliyetlerini ve likidite dengesini bozarken tüketicilerinde kredi talebini oldukça olumsuz yönde etkilemiştir.

- İmar Barışı Sürecinin İyileştirilmesi

İmar barışında kapsamın daha netleştirilmesi gerekmektedir. Ülkemizin en önemli sorunu 'iskânsız' yapılar olduğundan en azından 'kat irtifakı' olan bağımsız bölümlerin münferiden ve iskânlı yapılara göre %50 daha fazla ödeyerek imar barışından yararlanmasının sağlanması gelirleri önemli ölçüde arttıracaktır.

Hali hazırdaki uygulamada başvuruların düşük olmasının temel nedenlerinden birisi de 'irtifaklı yapıların' imar barışında taşınmazın tamamı için oldukça yüksek harç ödeme zorunludur. İskânlı ama imara aykırı yapılarda belirlenen harçların düşük olması başvuruların daha yüksek olmasını sağlamıştır.

Diğer yandan Belediyelerin imar barışı ve süreci ile ilgili oldukça isteksiz davranmaları hatta düzenleme boşluklarından yararlanarak cezai işlemler yapmaları imar barışının istenilen ölçüde başarıya ulaşmasını engellemiştir.

- Mevzuat Değişiklikleri

Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyeceğini düşündüğümüz bir mevzuat değişikliği dönemde olmamıştır.

4.2 Bu Yıl tahsilatlar ve Sermayeyi Korumak En Önemli Mesele Olacak

Ocak ayını bitirip şubat ayına başlarken, gözümüze çarpan ilk gerçek, milli gelirin döviz cinsinden ifadesindeki gerileme oluyor. Açıkçası 1 trilyon dolara yakın bir ekonomi için çıktığımız yolda, 2018

yılında döviz kurlarının hızla yükselmiş olması, hedeften bizi epeyce uzaklaştırdı. Yine de IMF'nin yaptığı çalışmalarda Türkiye'nin 2020 yılından itibaren tekrar büyümesini artıracığı ve 2023 yılında 1 trilyon dolara yakın bir nominal milli gelire sahip olacağı görülüyor. Özetle, çekilen sıkıntı 12-16 ay ile sınırlı kalacak gibi yorumlanıyor.

Bir başka göze çarpan detay CDS primlerinin sürekli yükselmesi. Türkiye "riskli ülke" görünümünden bir türlü çıkamıyor. Bunun sebepleri sadece ekonomik değil. Raporun başında belirtilen siyasi ve diplomatik ayrıntılar da riskli görünüme katkıda bulunuyor demek yanlış olmaz.

Bütçe performansına gelince: Bir önceki yıla göre sürekli % 70-80 civarında büyüyen bütçe açığına alıştık. Ancak bu sefer 2018 yılında bütçe açığının milli gelire oranı da yükseldi. Birçok üründe yükselen katma değer vergileri, cezaların artırılması gibi adımlar bu bozulmayı önlemek için tasarlandı demek yanlış olmaz. Bütçe giderlerindeki yükselişler de dikkat çekici. Şu ana kadar kamuda tasarruf adına atılan herhangi bir ciddi adım görmedik. Seçimler bitene kadar böyle bir adım

atılacağını düşünmüyoruz. Faiz dışı fazla oranının % 0 (sıfır) olması da bu önermeyi haklı çıkarıyor diyebiliriz.

Özel kesim dışı borcunda gözle görülür bir azalma var. Kamu borcu ise yavaş yavaş da olsa genişlemeye devam ediyor. Kamu ve özel dış borç stokunun milli gelire oranı % 70'e yakın diyebiliriz. Kamu ve özel sektörün TL cinsinden borcunu da eklersek, Türkiye'nin "yüksek borçlu" ülkeler arasına girmesi an meselesi diyebiliriz.

Kaynak girişi sağlamadan bu borçları yapılandırmak elbette ciddi bir maharet istiyor. Şu ana kadar bu amaca yönelik adımlar fazla bir sıkıntı yaratmadan devam ediyor. Gelecek aylarda eğer kaynak girişi olursa, bu badireyi de atlattığımız olacaktır.

Ödemeler dengesi tarafında ise, büyümenin yavaşlamasından kaynaklanan ithalat daralması göze çarpmıyor. Enerji ve emtia fiyatlarının mutedil seyri burada etkili olduğu gibi, yavaşlayan sanayi üretiminin stokları eritip ithalat talebini daralttığını da gözlemliyoruz. Ancak cari dengenin milli gelire oranı düşmüyor, aksine yükseliyor. Bu durum ihracatta daha fazla katma değer yaratmamız gerektiğini net olarak göstermekte. Ayrıca cari açığın finansmanı konusunda net hata ve noksan kaleminin belirgin şekilde öne çıkması, uzmanları tedirgin ederken, Merkez Bankası rezervlerinin giderek azalması dikkatleri çekiyor..." Gerçekten de cari açığın finansmanında Merkez Bankası rezervleri ve net hata noksan kaleminin öne çıkması soru işaretleri yaratacak bir hale geldi.

Son olarak kredi/mevduat oranlarında az da olsa bir gerileme var. Özellikle banka ve banka harici kurumların kredi vermede daha seçici davranacakları düşüncesiyle hükümetin açıkladığı desteklerin biraz gecikmeyle de olsa devreye girmesi fayda verecektir diye düşünüyorum. Ayrıca Ziraat Bankası ve Halkbank tarafından kredi kartlarında yapılandırma hamlesi de hane halkında bir rahatlama yaratacaktır.

Elbette tüm bu adımların ardından mutlaka ülkeye bir kaynak girişinin olması gerekiyor. Seçimlerden sonra uzun süre başka bir seçim olmayacağını beklentisi, böyle bir teveccühe sebep yaratabilir.

Prof. Dr. Emre Alkin

4.3 2018 Yıl Sonu İtibariyle Konut Satışları

2018 yıl sonu itibariyle konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %2,41 oranında azalmıştır.

2018 yıl sonu itibariyle ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,23'lük ikinci el satışlarda ise yaklaşık %3,44 seviyesinde daralma gerçekleşti.

İpotekli satışlar ise %41,49 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yıl sonu itibariyle %33,57 iken 2018 yılı aynı döneminde %20,13'e geriledi.

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

Kaynak: GYODER- Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4.Çeyrek Raporu

4.4 REIDIN – GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Ocak-Şubat 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'lük (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.

4.5 Trend GYO'nun Sektör İçerisindeki Yeri

Firma, İstanbul ve Bursa illerinde ağırlıklı olarak konut ve ticari üniteleri içeren, katma değeri yüksek projeler üretmektedir. Ortaklığın hedefleri arasında, gayrimenkul sektöründe yön verici pozisyona ulaşmak vardır. Bu bağlamda İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi kapsamında 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.