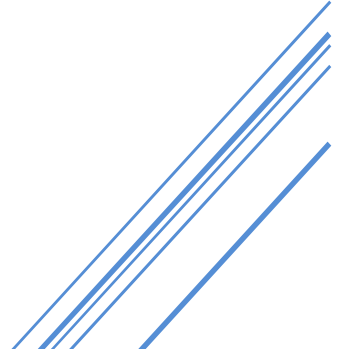


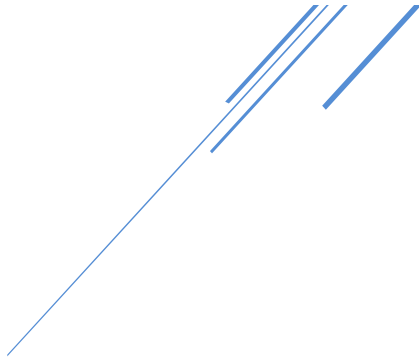
**TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**TREND**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2020 – 31.03.2020 DÖNEMİNE AİT**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**TREND GYO**

**TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**



## 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](http://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 itibarı 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 itibarı 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 – 31.03.2020 arası dönemde sermaye artırımını yapmamıştır.

31.12.2019 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	1,3
	B	-	
*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	9.135.000	30,45
<b>Toplam</b>		<b>30.000.000</b>	<b>100</b>

(\*)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.

(\*\*) Şirket ortaklarımızdan Hisham Younis Yahya Qafisheh sahip olduğu 1.635.000 adet B grubu kapalı payları 2019 Kasım ayında Borsa İstanbul da işlem görebilir hale dönüştürmüş, bu şekilde Borsada işlem gören paylarımızın adedi 7.500.000'den 9.135.000 adete yükselerek halka açıklık oranımız %30,45 olmuştur.

## 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	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

## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Orhan Albayrak	Bağımsız Yönetim Kurulu	08 Kasım 2017	08 Kasım 2020
Mustafa Saka(*)	Bağımsız Yönetim Kurulu	19 Haziran 2019	08 Kasım 2020

(\*) 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.

01.01.2020-31.03.2020 tarihleri arasında 10 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 Bioteknoloji Çevre ve Enerji Ltd. Şti.'nde 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 Kalemi 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

## 31.03.2020 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, İtaam 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.

5

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**

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

## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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.

### **g) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları**

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 sıhri 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 oluşturulmadığından 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 çalışmalarını 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 2 adet karar alıp yönetim kurulunu çalışmalarını hakkında sözlü olarak bilgilendirmiştir.

- Şirket'in 2019 faaliyet dönemine 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 (31.12.2019)



## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- 01.01.2020-31.12.2020 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. (19.02.2020-30.03.2020)

### 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.

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

## 31.03.2020 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.

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.

## 31.03.2020 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.*

10

## **1) Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler**

31.12.2020 itibariyle çalışan personel sayısı 11'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**

01.01.2020–31.03.2020 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 175.043 TL'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

Şirketin 01.01.2020–31.03.2020 dönemi içerisinde, personel, danışmanlık ve müşavirlik, vergi resim ve harç, yolculuk, konaklama ve temsil, sigorta vb giderleri kapsayan Genel Yönetim Giderleri 744.518 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 sıhri 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.

11

## 01.01.2020-31.03.2020 Dönemine İlişkin Gelişmelerin Özeti

01.01.2020 - 31.03.2020 faaliyet dönemi içerisinde yönetim kurulu ihtiyaç duyduğu her anda toplantı yapmış, bu toplantılarda 10 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır. Kararların hepsinde bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin ikisi de bulunmuştur.

- Teslimlerine 2019 yılı içerisinde başladığımız Bursa Yıldırım İlçesi Millet Mahallesi 3074 ada 8 Parselde yer alan Millet Projemizin Yapı Kullanma İzin Belgesi(İskan) 09.01.2020 tarihinde 247/09 numarası ile Bursa Yıldırım Belediyesi Ruhsat Şefliğinden alınmıştır.
- 21.01.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile yönetim kurulu üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35 inci maddesi uyarınca; portföyümüzde mevcut bulunan her bir varlık için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına, 2020 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş veya Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- 19.02.2020 tarihli 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 31.12.2019 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.
- 30 Mart 2020 tarihinde şirket merkezinde 2019 faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır.
- 31.03.2020 Yönetim Kurulu kararı ile; Covid 19 pandemisi nedeni ile çalışanlarımızın sağlığının korunması amacı ve devletimizin ilgili mercilerinin zorunlu haller dışında dışarıya çıkılmaması yönündeki direktifleri kapsamında Genel Müdürlük çalışanlarımız 1 Nisan 2020 tarihinden

## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

itibaren üçüncü taraflara olan yükümlülüklerini ve de yasal ve süreli işlerini aksatmayacak şekilde gerekli planlamaların yapılarak faaliyetlerinin geçici olarak durdurulmasına karar vermiştir.

### **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 ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalar**

Bulunmamaktadır.

### **Şirket Aleyhine Açılan Davalar Hakkında Bilgiler**

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 48.070 TL'lik dava karşılığı bulunmakta olup herhangi bir davalık durumu bulunmamaktadır.

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

Şirket 2020 yılı 3 aylık dönemi için planladığı hedeflerine ulaşmıştır.

12

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

### **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

Türkiye ekonomisi, 2018 yılı döviz şokunun ardından 2019 yılının ilk iki çeyreğinde daralma yaşarken, 2019 üçüncü çeyreğinde pozitif büyüme sergilemiş ve 2019 yılını %0,9 büyüme ile kapatmıştır. Yeni yeni iyileşmeye başlayan ve büyüme patikasına giren Türkiye ekonomisi, Covid-19 pandemisi ile hassas bir dönemde karşılaşmıştır.

2020 yılının ilk iki ayında büyüme trendini yakalayan Türkiye ekonomisi, Mart ayının ikinci yarısından itibaren Covid-19'un etkilerini hissetmeye başlamıştır. Dünya ekonomisi ile paralel olarak sekteye uğrayan Türk ekonomisi için büyüme tahminleri açıklayan başlıca otoriteler Covid-19 etkisinin derin hissedileceğini belirtmiş ve Türkiye'nin 2020 yılına ilişkin büyüme beklentilerinde çok farklı tahminler de bulunmakla birlikte, IMF ekonomide 2020 yılı için -%5 küçülme, 2021 yılında da %5 büyüme öngörmektedir. 2020 yılı için daralması beklenen ekonominin 2021 yılı itibariyle tekrar büyümeye geçeceği öngörülmektedir.

## 2.1 DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN GENEL KURUL TOPANTILARI

### Olağan Genel Kurul Toplantısı

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 2019 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı **30.03.2020 Pazartesi Günü, saat 15:00**'da şirket merkez adresi olan Gürsel Mahallesi, 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 **27 Mart 2020** tarih ve **535549200** sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **Sn. Feyyaz Bal**'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin Kanun ve Esas Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde **9 Mart 2020** tarihinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde (EKGS), Kamu Aydınlatma Platformunda(KAP), Şirketimizin [www.trendgyo.com.tr](http://www.trendgyo.com.tr) kurumsal internet adresinin Yatırımcı İlişkileri sekmesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin **11 Mart 2020** tarih ve **10034** 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 **3.854.849 TL** olan **3.854.849** adet payın asaleten fiziksel ortamda, toplam itibari değeri **7.215.087 TL** olan **7.215.087** adet payın ise elektronik ortamda 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.

Toplantıya ilişkin tutanak ve haziruna kurumsal internet sitemiz [www.trendgyo.com.tr](http://www.trendgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformundan ulaşılabilir.

KAP yayını: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833289>

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

Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları 10.04.2020 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil ilanı 14.04.2020-10058 tarih ve sayılı ticaret sicil gazetesinde yayınlanmıştır.

### Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

## 3. FİNANSAL DURUM

## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Şirket 2020 yılı üç 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*

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

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

##### *İkinci Temettü*

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

#### **Genel Kanuni Yedek Akçe**

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

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

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

### **Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Özet Finansal Veriler**

## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Özet Bilanço	31.03.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	71.874.976	76.515.072
Duran Varlıklar	724.990	804.137
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>72.599.966</b>	<b>77.319.209</b>

Kısa Vadeli Yükümlülükler	19.095.830	21.114.299
Uzun Vadeli Yükümlülükler	413.230	3.744.802
Özkaynaklar	53.090.906	52.460.108
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>72.599.966</b>	<b>77.319.209</b>

Özet Gelir Tablosu	31.03.2020	31.03.2019
Hasılat	6.116.906	44.000
Satışların Maliyeti	(4.355.092)	0
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.761.814</b>	<b>44.000</b>
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	1.223.517	(781.316)
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>624.742</b>	<b>(2.079.768)</b>

Özet Finansal Oranlar	31.03.2020	31.12.2019
Cari Oran (Dönen Varlıklar/K.V Borçlar)	3,76	3,48
Likidite Oranı (Dönenvarlıklar- Stoklar)/K.V.Borçlar	0,44	0,41
Aktif Yapısı (Dönen Varlıklar/Aktif Toplam)	0,99	0,99

### İşletmenin Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği

Şirketin finansman kaynakları %72'si özkaynaklardan, %28'i ise 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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>				
Amer Alshava (*)	--	--	--	97.400
	--	--	--	<b>97.400</b>

(\*) Şirket'in eski genel müdürü olup 19.04.2019 da görevinden ayrılmış bulunmaktadır. 06.05.2019 tarihinde yapılan araç satışından kaynaklanmaktadır



## 31.03.2020 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>				
Şahıs ortaklara borçlar (*)	--	6.594.467	--	6.638.267
İYS Yapı San. A.Ş	--	--	61.719	--
	--	<b>6.594.467</b>	<b>61.719</b>	<b>6.638.267</b>

(\*) 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020	
	Mal/Hizmet	
İYS Yapı San. A.Ş	107.780	
<b>Toplam</b>	<b>107.780</b>	

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

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara satışı bulunmamaktadır.

c) 1 Ocak – 31 Mart 2020 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı **175.043 TL** (1 Ocak - 31 Mart 2019: 202.506 TL)'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.

d) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket ortaklarının, Şirket'in almış olduğu banka kredilerine istinaden Şirket lehine vermiş olduğu 187.500.000 TL kefaleti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 187.500.000 TL).

### Portföydeki Projelere Ait Mevcut Durum ve Değerleme Raporları Özetleri

Teslimlerine 2019 yılı içerisinde başladığımız Bursa Yıldırım İlçesi Millet Mahallesi 3074 ada 8 Parselde yer alan Millet Projemizin Yapı Kullanma İzin Belgesi(İskan) 09.01.2020 tarihinde 247/09 numarası ile Bursa Yıldırım Belediyesi Ruhsat Şefliğinden alınmıştır.

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.

PROJE	ANDA PARK SULTANBEYLİ 1	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Karadeniz Caddesi, 380 ada 1 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul	31.12.2019	31.03.2020
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 no.lu parsel	Hafriyat Aşamasında Durdurulmuştur.	Yapı Ruhsatı Alınmış 142 konut 19 ticari üniteden oluşan kat irtifakı kurulmamış Proje. İnşaat faaliyetleri harfiyat aşamasında durdurulmuştur.
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2019REV730	02.01.2020	36.700.000

PROJE	ANDA PARK MİLLET	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 ada, 8 parsel, Yıldırım / Bursa	31.12.2019	31.03.2020
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.	6 Adet Bağımsız Bölüm
EKSPERTİZ	RAPOR	TARİH	DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)
	2019REV729	02.01.2020	1.652.727

PROJE	ANDA PARK İRFANIYE	MEVCUT DURUM	
AÇIK ADRESİ	İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 No'lu parsel Nilüfer/Bursa	31.12.2019	31.03.2020
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)
	2019REV728	02.01.2020	27.015.000

**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 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.536.937	3.043.578	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	63.393.660	67.256.865	
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	--	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	--	
	<b>Diğer Varlıklar</b>		6.669.369	7.018.766	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>72.512.359</b>	<b>77.319.209</b>	
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	12.332.691	15.417.492	
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	6.522	3.720	
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	--	
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	6.594.467	6.638.267	
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	53.090.906	52.460.108	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		575.380	2.799.622	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>72.599.966</b>	<b>77.319.209</b>	
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0	
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.535.124	2.702.281	
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0	
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0	
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0	
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0	
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0	
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.859.500	1.586.000	
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0	
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1.310.495	1.192.098	

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	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)	87,30%	86,99%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,50%	3,94%	≤ %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	39,17%	45,07%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3,49%	3,49%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	1,81%	1,54%	≤ %10

### Danışmanlık Hizmeti Alınan Kişi/Kuruluşlar

#### Bağımsız Dış Denetim Firması

Şirketimizin 01.01.2020 – 31.12.2020 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yapılması 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, 2020 yılında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirilmesi için hizmet alınacak şirketler olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Söz konusu değerlendirme şirketlerinin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

## 4. ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖRE GENEL BAKIŞ

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren **34** adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

20

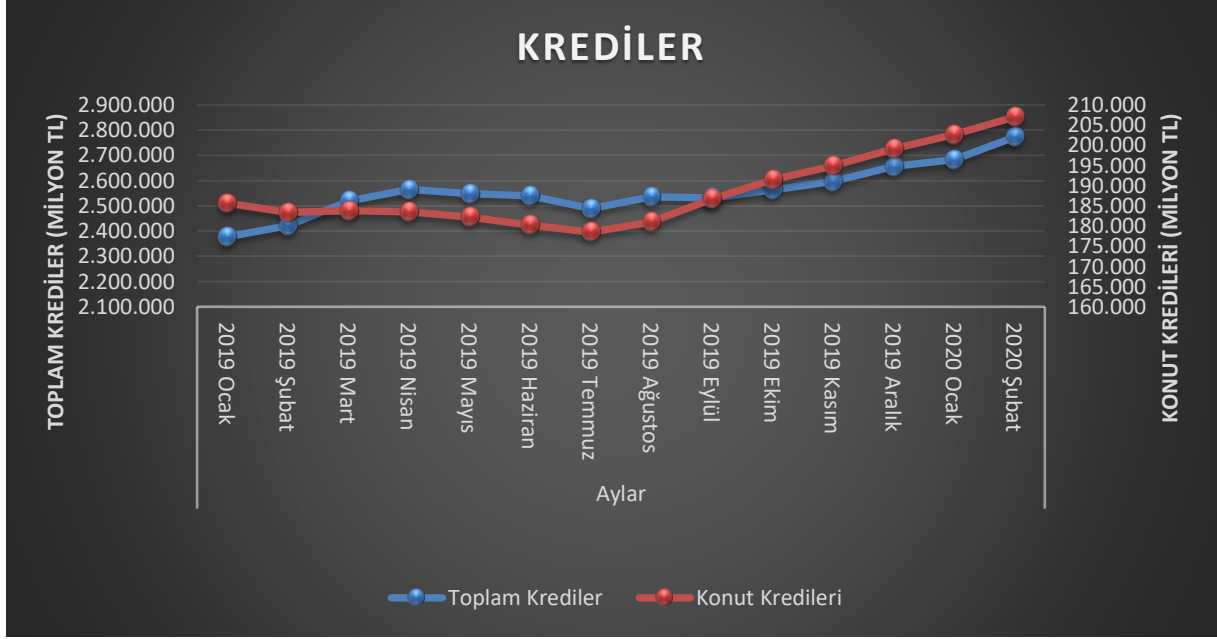
GYO'ların halka açık şirketler olması, hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dâhil) damga vergisine tabi olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabidirler.

GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği **hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir** olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

## Konut Kredileri

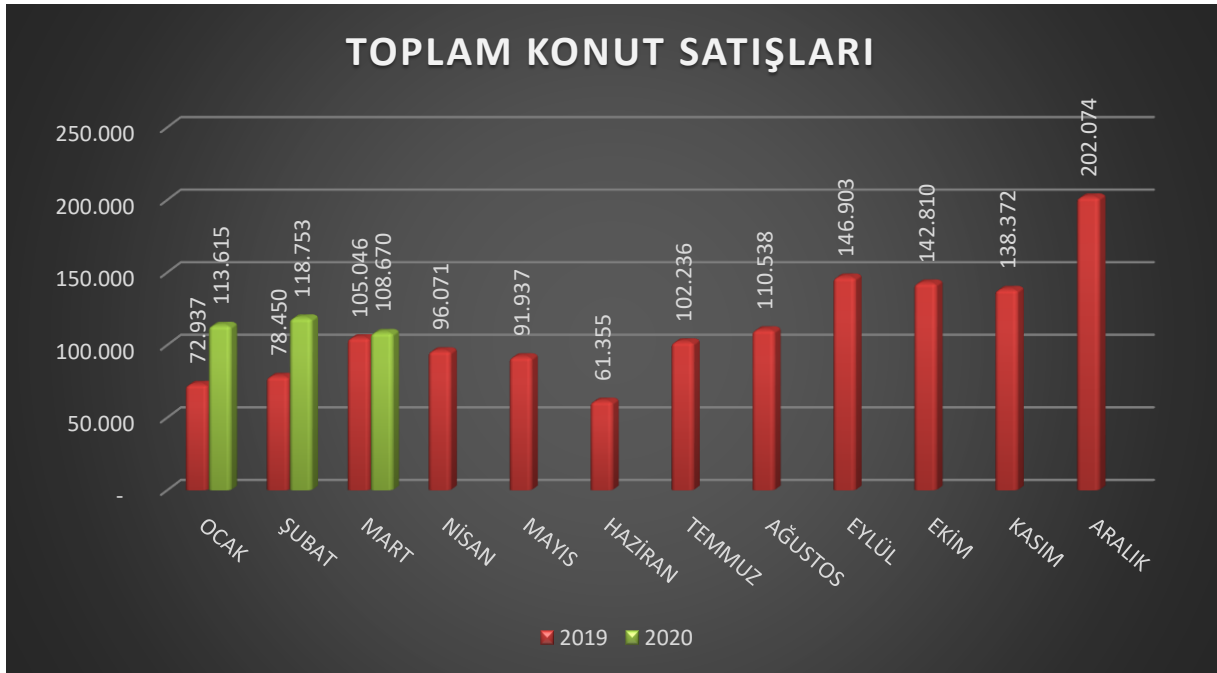


Kaynak: BDDK

Konut kredileri hacmi Şubat 2020 itibari ile 207 Milyar TL seviyesine yükselerek toplam krediler içindeki payı %7,47 oldu.

21

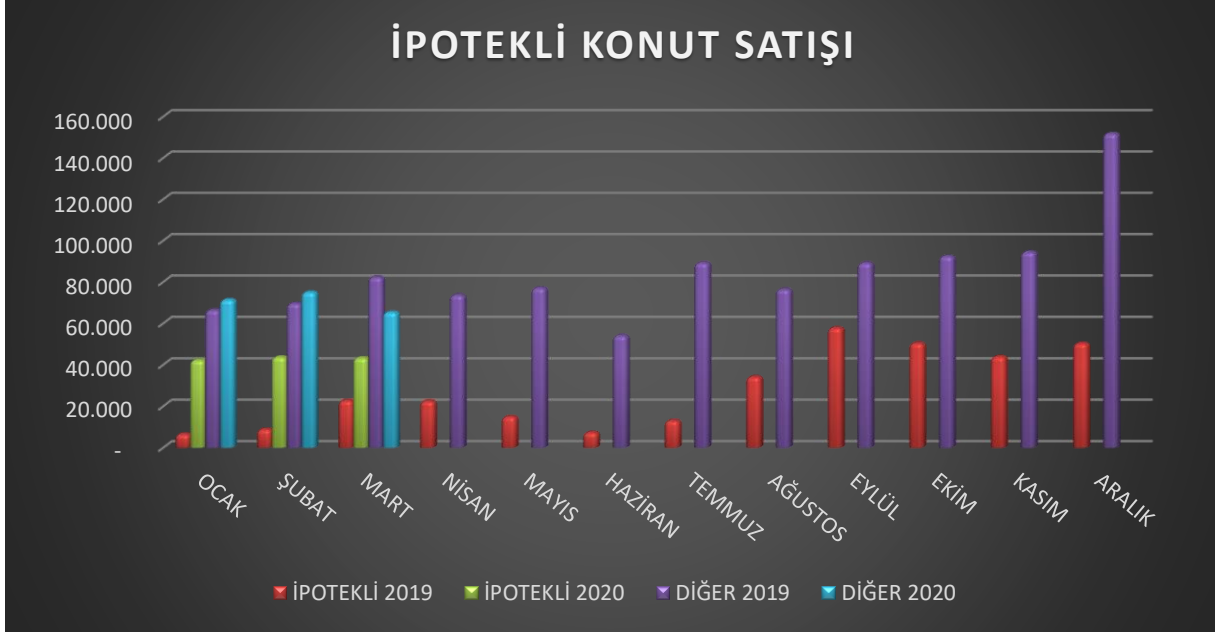
## Toplam Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Toplam konut satışları dönem içerisinde geçen yılın aynı dönemine göre gözle görülür bir artış göstermiş olup toplamda **341.038** adet olarak gerçekleşmiştir.

## İpotekli Konut Satışları

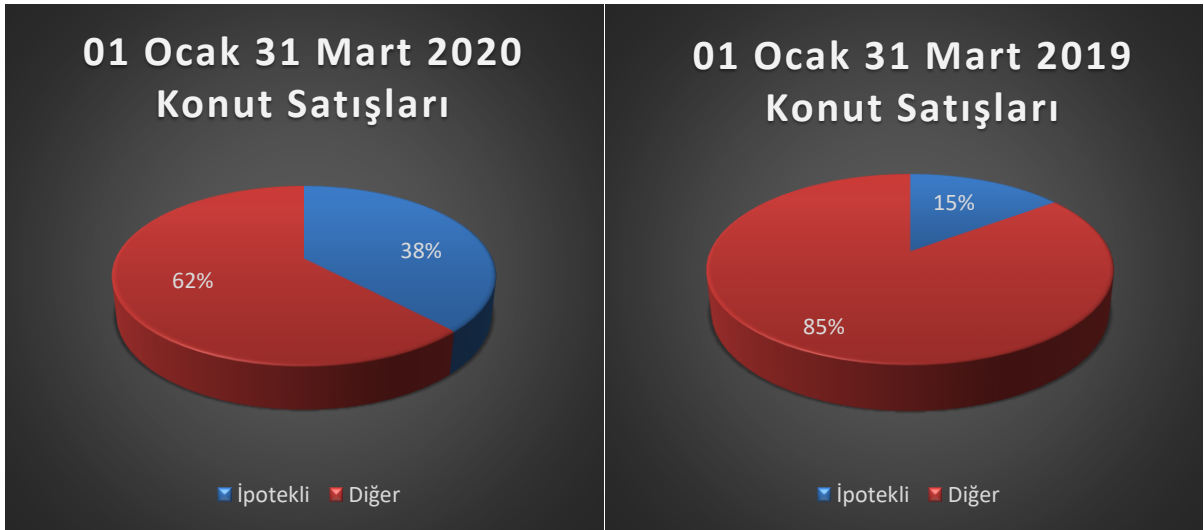


Kaynak: TÜİK

22

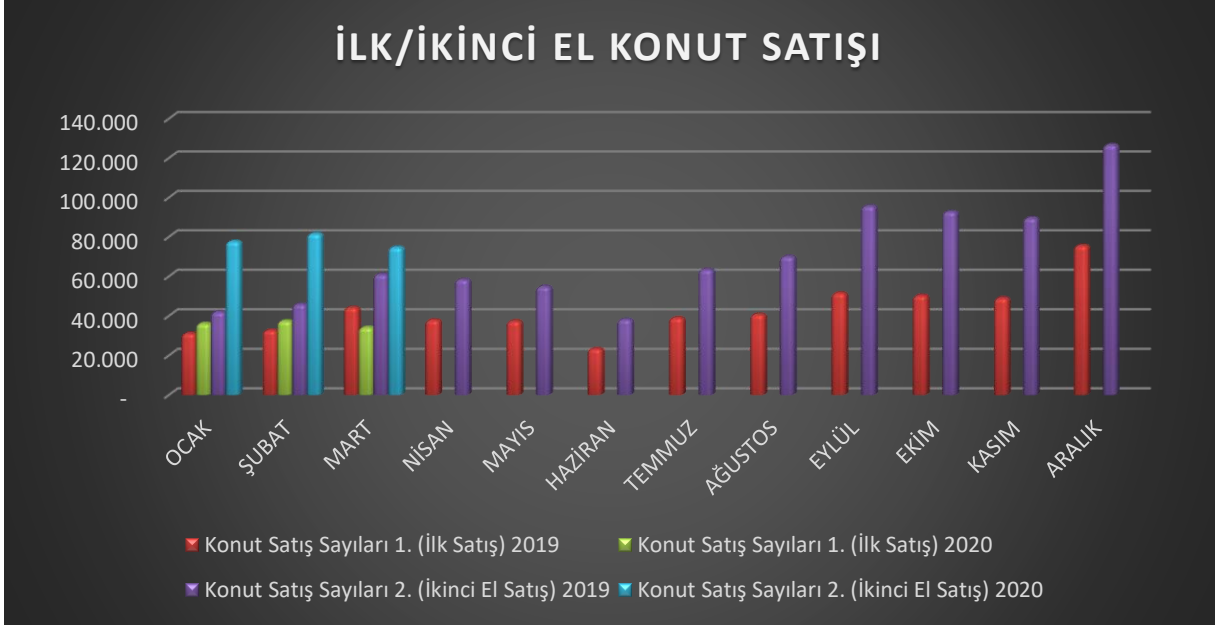
2020 yılının ilk üç ayında ipotekli konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %238 artarak 129.299 adet olarak gerçekleşti.

2020 yılı içerisindeki toplam konut satışlarının %38'i ipotekli olarak gerçekleşmiştir. 2019'un aynı döneminde %15 idi.



Kaynak: TÜİK

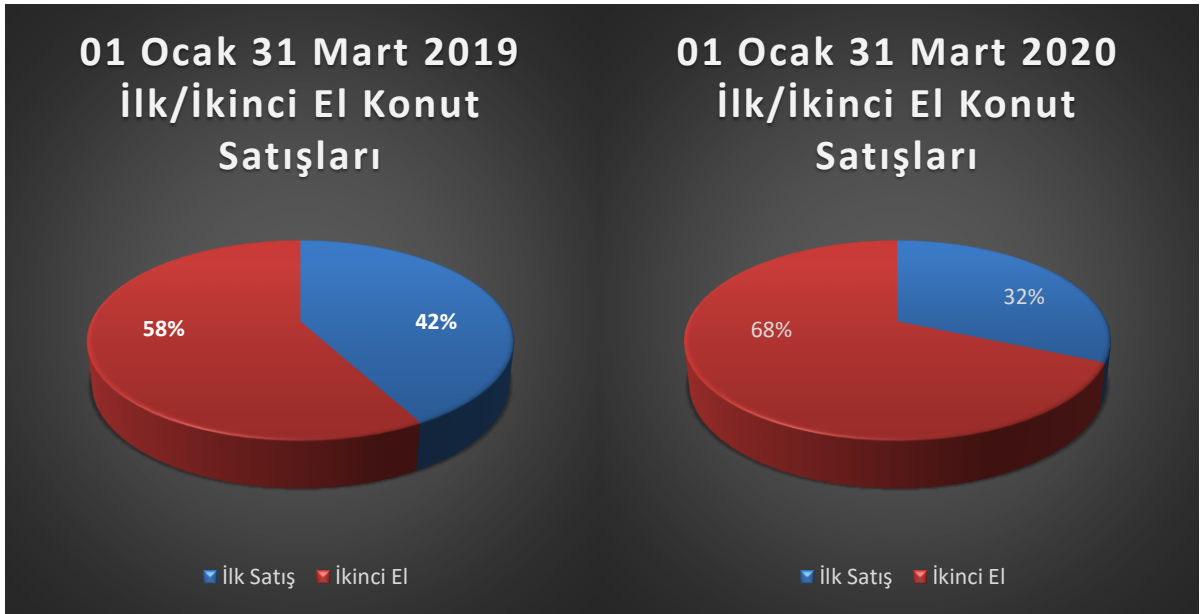
## Satış Şekilleri



Kaynak: TÜİK

2020 yılının ilk üç ayında toplam **341.038** olan konut satışının **107.432** adedi ilk satıştan, **233.606** adedi ikinci el satıştan gerçekleşti. 2019 yılının aynı döneminde ilk satış **107.859** adet iken ikinci el satış ise **148.574** adet olarak gerçekleşmişti.

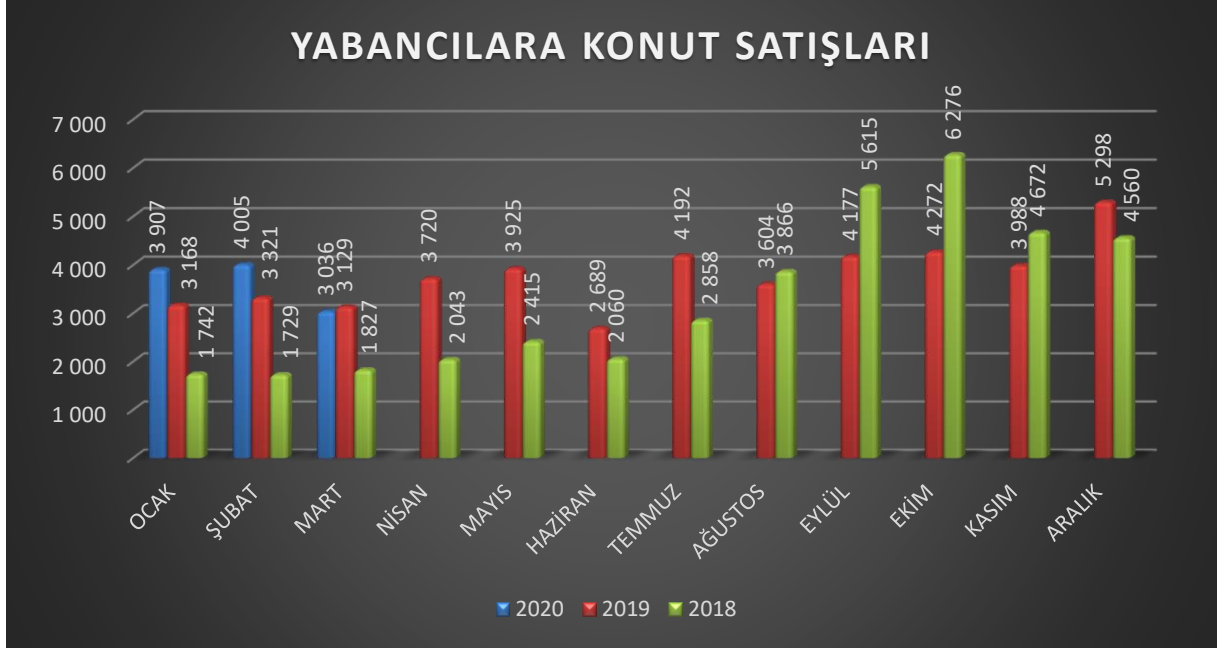
23



Kaynak: TÜİK



## Yabancılara Konut Satışları

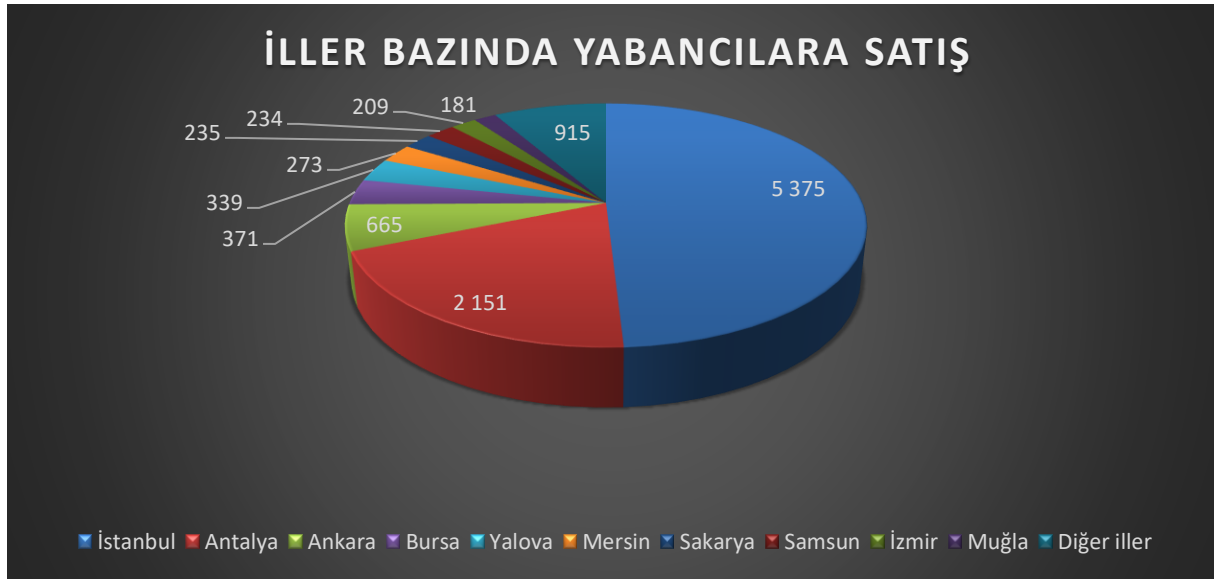


Kaynak: TÜİK

24

Yabancılara konut satışları 2020 yılının ilk üç ayında 10.948 adet olarak gerçekleşerek geçen yılın aynı dönemine göre %13,9 artış göstermiştir.

En çok konut satılan iller İstanbul, Antalya ve Ankara olmuştur. Özellikle son yıllarda İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin dünyada artan popülaritesi, Mütakabiliyet yasasındaki değişiklikler, kaliteli gayrimenkul stokundaki artış ve yüksek getiri gayrimenkule yabancı yatırımlarının artmasını sağlayan başlıca etkenlerdir.



Kaynak: TÜİK

## 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 aralarda 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 m<sup>2</sup>'lik arsa'nın şirketin gelecek hedeflerine ulaşmak için attığı yeni bir adım olarak görebiliriz.