

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) GÖRÜŞ

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile yönetim kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) GÖRÜŞÜN DAYANAĞI

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan diğer etik hükümler uyarınca olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) TAM SET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DENETÇİ GÖRÜŞÜMÜZ

Şirket'in 01 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 18 Mart 2022 tarihli bağımsız denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN SORUMLULUĞU

Şirket yönetimi 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu, Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine, karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) BAĞIMSIZ DENETÇİNİN YILLIK FAALİYET RAPORUNUN BAĞIMSIZ DENETİMİNE İLİŞKİN SORUMLULUKLARI

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile yönetim kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlene finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar etik hükümlere uygunluk sağlaması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve yönetim kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Önder TUNABOYLU'dur.

Önder Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Önder TUNABOYLU, SMMM



18 Mart 2022
Ankara, Türkiye

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
2021 YILI FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER

- 1-Raporun Hesap Dönemi:** 01.01.2021-31.12.2021
- 2-Şirket'in Ticaret Unvanı:** İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
- 3-Ticaret Sicil No:** 154728
- 4-İletişim**
- Adres:** Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 287 Sokak Golden Tower İş Merkezi No:7/14
Yenimahalle/Ankara
- Telefon:** 0312 473 03 11
- Fax:** 0312 473 03 12
- Web adresi:** www.istemgd.com.tr
- Mail Adresi:** info@istemgd.com.tr

5-Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Şirket'imizin Sermayesi 1.000.000 TL olup tamamen ödenmiştir.

Ortaklık Yapısı:

| Ortaklar | 31 Aralık 2021 | |
|----------------|----------------|------------------|
| | Pay Oranı % | Pay Tutarı (TL) |
| Bilal KILIÇ | 67,00 | 670.000 |
| Muzaffer KILIÇ | 33,00 | 330.000 |
| TOPLAM | 100 | 1.000.000 |

Şirket'imizde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Yönetim Organı:

Yönetim Kurulu Başkanı: Bilal KILIÇ
Yönetim Kurulu Başkan Vekili: Muzaffer KILIÇ

2021 yılı ortalama personel sayısı: 11

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

1. Şirket'imizin bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.
2. Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.
3. Şirket'imiz adına açılmış olan işçi alacaklarına ilişkin davalar sürmekte olup şirketimizin mali durumu ile faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte davamız bulunmamaktadır.
4. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında idari veya adli yaptırımlarla sonuçlanan herhangi bir durum oluşmamıştır.
5. 2021 yılı içerisinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır. En son Olağan Genel Kurul Toplantısı 22.10.2021 tarihinde yapılmıştır.
6. Şirket'imizin bağlı olduğu herhangi bir grup şirketi bulunmamaktadır.

FINANSAL DURUM

2021 yılı zararı 204.579 TL'dir. Borç / Özkaynak oranı: 0,85'tir. Hazır nakit değerlerimiz ile kısa vadeli borçlarımızın %4'ini ödeme gücümüz bulunmaktadır.

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Son dönemde Çin'de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan Coronavirus salgını, özellikle salgına maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açabileceği gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkileyebilir. Coronavirus salgınının nihai şiddetinin şu anda belirsiz olması sebebiyle Şirket'in operasyonları üzerindeki etkisi makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

DİĞER HUSUSLAR

Faaliyet yılı sonu itibariyle ortaklarımızın, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikli özel önem taşıyan herhangi bir husus bulunmamaktadır.

**İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mehmet Akif Ersoy Mah. 67. Sokak Golden Tower
İş Merkezi No: 711/1 Yenimahalle / ANKARA
Tel: (0312) 473 02 11 - 12 Faks: (0312) 473 03 13
Yenimahalle V.D. 431 019 3101 Tic.Sic.No: 154728

EK1: Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar

BİLANÇO

VARLIKLAR

| | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021 |
|---------------------------|--|
| Dönen Varlıklar | 27.681 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 16.517 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 11.164 |
| Duran Varlıklar | 1.008.467 |
| Maddi Duran Varlıklar | 881.216 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 19.008 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 108.243 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 1.036.148 |

KAYNAKLAR

| | |
|--|------------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 395.747 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 128.454 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 104.715 |
| Ticari Borçlar | 101.211 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i> | <i>101.211</i> |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 7.064 |
| Diğer Borçlar | 49.679 |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i> | <i>49.679</i> |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 4.624 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 80.867 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 28.988 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 50.915 |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | <i>50.915</i> |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 964 |
| Özkaynaklar | 559.534 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 559.534 |
| Ödenmiş Sermaye | 1.000.000 |
| Özsermaye Düzeltme Farkları | 15.723 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 2.895 |
| <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i> | <i>2.895</i> |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 7.620 |
| Geçmiş Yıllar Karları / Zararları | (262.125) |
| Net Dönem Karı / Zararı | (204.579) |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 1.036.148 |

İSTEM GAYRİ MENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. 37. Sokak, Golden Tower
İs. Merkezi No: 7104 Yenimahalle / ANKARA
Tel: (0312) 473 03 11 Faks: (0312) 473 03 13
Yenimahalle V.B. 481 019 3101 Tic.Sic.No:154728

GELİR TABLOSU

| | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021 |
|--|---|
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | |
| Hasılat | |
| Satışların Maliyeti (-) | 1.178.635 |
| BRÜT KAR / (ZARAR) | (1.198.898) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (20.263) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | (124.120) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 670 |
| ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI) | (9.077) |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI) | (152.790) |
| Finansman Giderleri (-) | (152.790) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI) | (110.625) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri | (263.415) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri | 58.836 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI) | 58.836 |
| DÖNEM KARI / (ZARARI) | (204.579) |
| Dönem Karı / Zararının Dağılımı | (204.579) |
| Ana Ortaklık Payları | (204.579) |

**İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mehmet Akif Ersoy Mah. 267. Sokak Saldan Tower
İş Merkezi No: 7/14 Yenimahalle / ANKARA
Tel: (0312) 473 03 11 - 12 Faks: (0312) 473 03 13
Yenimahalle V.L. No: 619 3101 Tic.Sic.No: 154728