

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 2022 - 31 Aralık 2022 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 ("KGK") 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. KGK 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 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 17 Mart 2023 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 yansıtabilecek şekilde 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, aynı 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



17 Mart 2023
Ankara, Türkiye

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 2022 YILI FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER

- 1-Raporun Hesap Dönemi:** 01.01.2022-31.12.2022
- 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 2022	
	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

2022 yılı ortalama personel sayısı: 11

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- Şirket'imizin bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.
- Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.
- Şirket'imiz adına açılmış olan işçi alacaklarına ilişkin davalar sürmekte olup şirketimizin mali durumu ile faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte davamız bulunmamaktadır.
- Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında idari veya adli yaptırımlarla sonuçlanan herhangi bir durum oluşmamıştır.
- 2022 yılı içerisinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır. En son Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.11.2022 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket'imizin bağlı olduğu herhangi bir grup şirketi bulunmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. Golden Tower İş Merkezi No: 7/14
Yenimahalle/Ankara
Tic. Sicil No: 154728
Vergi Sicil No: 27280100000000000000

FİNANSAL DURUM

2022 yılı kârı 368.206 TL'dir. Borç / Özkaynak oranı: 0,87'tir. Hazır nakit değerlerimiz ile kısa vadeli borçlarımızın %4'ünü ödeme gücümüz bulunmaktadır.

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Finansal tabloları etkileyecek bir olay bulunmamaktadır.

DİĞER HUSUSLAR

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

EK1: Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar

BİLANÇO**VARLIKLAR****31 Aralık 2022**

Dönen Varlıklar	501.742
Nakit ve Nakit Benzerleri	298.747
Ticari Alacaklar	76.464
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	76.464
Peşin Ödenmiş Giderler	4.069
Diğer Dönen Varlıklar	122.462
Duran Varlıklar	1.251.120
Maddi Duran Varlıklar	1.179.085
Ertelenmiş Vergi Varlığı	72.035
TOPLAM VARLIKLAR	1.752.862

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler	679.495
Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.295
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	29.465
Diğer Finansal Yükümlülükler	53.694
Ticari Borçlar	107.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	107.686
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	110.962
Diğer Borçlar	344.057
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	344.057
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler	137.730
Uzun Vadeli Karşılıklar	116.101
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	116.101
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21.629
Özkaynaklar	935.637
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	935.637
Ödenmiş Sermaye	1.000.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	15.723
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	10.789
<i>MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	-
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	10.789
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.620
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(466.702)
Net Dönem Karı / Zararı	368.206
TOPLAM KAYNAKLAR	1.752.862

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. 287. Sokak Golden Tower
İş Merkezi No: 7/4 Yenimahalle ANKARA
Tel: (0312) 473 03 11 - Fax: (0312) 473 03 13
Yenimahalle V.D. 481 019 3101 Tic.Sic. No: 154728

GELİR TABLOSU

	31 Aralık 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	
Hasılat	5.287.941
Satışların Maliyeti (-)	(4.637.604)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	650.337
BRÜT KAR / (ZARAR)	650.337
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	501
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(104.246)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	546.592
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	546.592
Finansman Giderleri (-)	(123.871)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	422.721
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	(54.515)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	(54.515)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	368.206

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. 267. Sokak Golden Tower
İş Merkezi No: 7/14 Yenimahalle / ANKARA
Tel: (0312) 473 03 11 - 12 Faks: (0312) 473 03 13
Yenimahalle V.D. 481 019 3101 Tic.Sic. No: 154728