

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA****1) SINIRLI OLUMLU GÖRÜŞ**

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde belirtilen husus dışında, 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) SINIRLI OLUMLU 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 2024- 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 19.05.2025 tarihli bağımsız denetçi raporumuzda şartlı 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 karşılaştığı muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

4) YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN SORUMLULUĞU (DEVAMI)

c) 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.

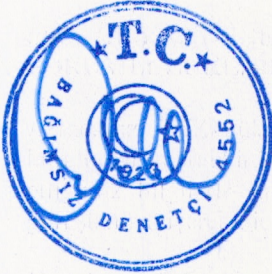
5) BAĞIMSIZ DENETÇİNİN YILLIK FAALİYET RAPORUNUN BAĞIMSIZ DENETİMİNE İLİŞKİN SORUMLULUKLARI

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile yönetim kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır 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 yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alpay GÜRAYDIN'dır.

Önder Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Alpay GÜRAYDIN, YMM



19.05.2025
Ankara, Türkiye

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
2024 YILI FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER

1-Raporun Hesap Dönemi: 01.01.2024-31.12.2024

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 2024	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Bilal KILIÇ	90,00	900.000
Banu Sultan BASOĞLU	10,00	100.000
SERMAYE	100	1.000.000

Şirket'imizde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Yönetim Organı:

Yönetim Kurulu Başkanı: Bilal KILIÇ

2024 yılı ortalama personel sayısı: 15

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.
- 2024 yılı içerisinde en son Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır. En son genel kurul toplantısı 12.12.2024 tarihinde yapılmıştır.
- Şirket'imizin bağlı olduğu herhangi bir grup şirketi bulunmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. 287 Sokak Golden Tower
İş Merkezi No: 7/14 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 473 03 11 - Fax: 0312 473 03 12
Yenimahalle Ticaret Sicil No: 154728

FİNANSAL DURUM

2024 yılı vergi sonrası karımız 1.868.870 TL'dir. 2024 yılı içerisinde ciromuz 2023 yılına göre %7 azalmıştır. Buna bağlı olarak da karlılığımızda azalış göstermiştir. Borç / Özkaynak oranı: %118'dir. Kısa vadeli alacaklarımızın kısa vadeli borçlarımızı karşılama oranı 1,37'dir. Yine hazır nakit değerlerimiz ile kısa vadeli borçlarımızın %25'ini 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

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merkezi: Akatlar Mah. 287 Sokak Golden Tower
İş Merkezi: T2 43 11 12 Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 347 43 11 Faks: 0212 347 43 13
Yenimahalle V.D. 481 010 010 Tc Sic No: 154728

BİLANÇO**VARLIKLAR**

Bağımsız
Denetimden
Geçmiş
Cari Dönem
31 Aralık 2024

Dönen Varlıklar	3.113.783
Nakit ve Nakit Benzerleri	560.117
Ticari Alacaklar	783.110
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>783.110</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	1.770.556
Duran Varlıklar	6.700.820
Maddi Duran Varlıklar	4.528.483
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.172.337
TOPLAM VARLIKLAR	9.814.603

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.272.856
Kısa Vadeli Borçlanmalar	450.540
Diğer Finansal Yükümlülükler	323.866
Ticari Borçlar	43.551
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>43.551</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	312.263
Diğer Borçlar	826.256
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>826.256</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	151.979
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	164.401
Uzun Vadeli Yükümlülükler	418.603
Uzun Vadeli Karşılıklar	313.287
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>313.287</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	105.316
Özkaynaklar	7.123.144
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	7.123.144
Ödenmiş Sermaye	1.000.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	6.717.809
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(23.744)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	<i>(23.744)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	66.663
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(2.506.454)
Net Dönem Karı / Zararı	1.868.870
TOPLAM KAYNAKLAR	9.814.603

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. 287 Sıkak Golden Tower
İş Merkezi No: 7/14 Yenimahalle / ANKARA
Tic. Sic. No: 473 03 13 / Mersis: 0612004730313
Yenimahalle V.D. 431 019 3101 Tic. Sic. No: 154728

GELİR TABLOSU

Bağımsız
Denetimden
Geçmiş
Cari Dönem
1 Ocak 2024
31 Aralık 2024

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER

Hasılat	9.684.931
Satışların Maliyeti (-)	(8.995.827)
BRÜT KAR / (ZARAR)	689.104
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	581.483
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(70.618)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.199.969
Finansman Giderleri (-)	(69.302)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(820.468)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	310.199
Dönemin Vergi Gideri / Geliri	(86.568)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	1.645.239
DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.868.870

İSTEM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mah. 285 Sokak, Goldak Tower
İş Merkezi, No: 11 Kat: 11, 06100 ANKARA
Tic. Sic. No: 274733/03-11-12 Faks: 0312-473 03 12
Yenimahalle V.D. 481 019 3101 Tic Sic No: 154723