



BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Genel Kurulu'na

1) Görüş

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ("Şirket") 01 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 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 Dayanağı

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 Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 2 Mart 2021 tarihli bağımsız denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) 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.

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, 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) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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 Servet Atlıhan'dır.

Önder Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Servet Atlıhan, YMM

2 Mart 2021

Ankara, Türkiye

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRETİ 2020 YILI FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER

1-Raporun Hesap Dönemi: 01 Ocak 2020-31 Aralık 2020

2-Şirket'in Ticaret Unvanı : İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

3-Ticaret Sicil No : 154728

4-Merkez ve Şubeler

Merkez Adres : Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 287 Sokak Golden Tower İş
Merkezi No:7/14 Yenimahalle/Ankara

Telefon : 0312 473 03 11
Web adresi : www.istemgd.com.tr

Şube bulunmamaktadır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Şirket'imizin Sermayesi 1.000.000 TL olup tamamen ödenmiştir.

Ortaklık Yapısı:

Ortaklar	31 Aralık 2020	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Bilal KILIÇ	67,00	670.000
Muzaffer KILIÇ	33,00	330.000
Sermaye	100	1.000.000

Şirket'imizde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Yönetim Organı:

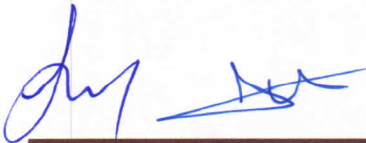
Yönetim Kurulu Başkanı : Bilal KILIÇ
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı : Muzaffer KILIÇ

2020 yılı ortalama personel sayısı : 12

YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MÂLİ HAKLAR

Yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye vb. ücret bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenen yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, sigorta ve benzeri teminatlar ile diğer her türlü ayni ve nakdi yardım bulunmamaktadır.



ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Bulunmamaktadır.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 1- 2020 yılında toplam 16.516 TL tutarında sabit kıymet yatırımı yapılmıştır.
- 2- Şirket'imizin bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.
- 3- Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.
- 4- Şirket'imiz adına açılmış olan işçi alacaklarına ilişkin davalar sürmekte olup şirketimizin mali durumu ile faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte davamız bulunmamaktadır.
- 5- Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında idari veya adli yaptırımlarla sonuçlanan herhangi bir durum oluşmamıştır.
- 6- 2020 yılı içerisinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır. En son Olağan Genel Kurul Toplantısı 7 Ocak 2020 tarihinde yapılmıştır.
- 7- Yıl içerisinde bağış yapılmamıştır.
- 8- Şirket'imizin bağlı olduğu herhangi bir grup şirketi bulunmamaktadır.

FİNANSAL DURUM

2020 yılı zarar ile kapatılmıştır. Dönem içindeki küresel Covid-19 virüsü sebebiyle yaşanan genel ekonomik sıkıntılardan şirketimiz de etkilenmiştir. Takip eden dönemin kâr ile kapatılması öngörülmektedir.

2020 yılı kârından kâr payı dağıtımını yapılmaması planlanmaktadır. Gerekli yasal yedekler ayrıldıktan sonra kalan kâr dağıtılmayıp işletme bünyesinde tutulduğunda kısa vadeli borçlarımızı hazır değerlerimizle ödeme yeteneğimiz artacaktır. Ancak TTK'nın 519. maddesinin 2. fıkrasının c bendine göre %5 kâr payı ödenmesi Genel Kurul tasvibine sunulacak ödeme tarihi belirlenecektir.

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Bulunmamaktadır.

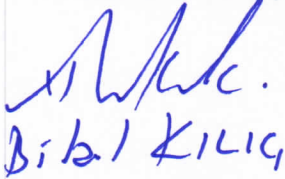
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DİĞER HUSUSLAR

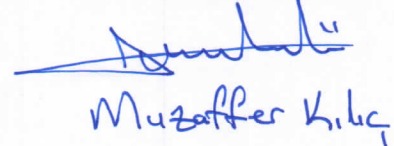
Faaliyet yılı sonu itibariyle ortaklarımızın, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikli özel önem taşıyan herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyesi



Bibal Kılıç

Yönetim Kurulu Üyesi



Muzaffer Kılıç

EK1: Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar

Bilanço

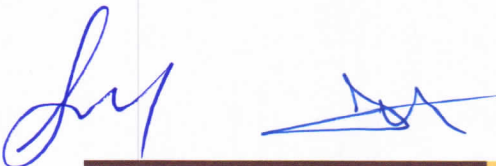
VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar	65.154	211.887	303.606
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.939	15.824	30.072
Ticari Alacaklar	5.400	145.300	191.612
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5.400</i>	<i>145.300</i>	<i>191.612</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	26.911	84	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.320	2.320	-
Diğer Dönen Varlıklar	1.584	48.359	81.922
Duran Varlıklar	1.092.843	1.144.229	504.430
Maddi Duran Varlıklar	847.119	951.264	326.821
Peşin Ödenmiş Giderler	196.465	163.656	163.679
Ertelenmiş Vergi Varlığı	49.259	29.309	13.930
TOPLAM VARLIKLAR	1.157.997	1.356.116	808.036
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	253.386	136.188	545.638
Kısa Vadeli Borçlanmalar	177.041	44.734	34.988
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	1.098
Diğer Finansal Yükümlülükler	62.212	-	86.612
Ticari Borçlar	-	-	383.405
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>383.405</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8.827	46.102	29.390
Diğer Borçlar	-	33.896	100
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>33.896</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>100</i>
Ertelenmiş Gelirler	-	1.000	1.000
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2.320	2.320	1.550
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.986	8.136	7.495
Uzun Vadeli Yükümlülükler	139.522	152.891	57.762
Uzun Vadeli Borçlanmalar	111.536	95.820	-
Ticari Borçlar	-	-	20.604
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>20.604</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	26.895	54.476	37.016
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>26.895</i>	<i>54.476</i>	<i>37.016</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.091	2.595	142
Özkaynaklar	765.089	1.067.037	204.637
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	765.089	1.067.037	204.637
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000	100.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	15.723	15.723	15.723
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	3.869	9.200	502
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	<i>3.869</i>	<i>9.200</i>	<i>502</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.620	7.093	7.093
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	34.494	81.318	77.641
Net Dönem Karı / Zararı	(296.617)	(46.298)	3.677
TOPLAM KAYNAKLAR	1.157.997	1.356.116	808.036

Gelir Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hâsılat	446.232	1.361.875
Satışların Maliyeti (-)	(627.628)	(1.364.484)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	(181.396)	(2.609)
BRÜT KAR / (ZARAR)	(181.396)	(2.609)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(120.662)	(40.825)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.322)	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(308.380)	(43.434)
Finansman Giderleri (-)	(8.187)	(15.922)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(316.567)	(59.356)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	19.950	13.058
Dönemin Vergi Gideri / Geliri	-	(2.320)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	19.950	15.378
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(296.617)	(46.298)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(296.617)	(46.298)

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(5.331)	8.698
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(6.664)	10.872
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	1.333	(2.174)
Dönem Vergi Gideri / Geliri		
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	1.333	(2.174)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(5.331)	8.698
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(301.948)	(37.600)



Özkaynak Değişim Tablosu

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Fakları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
						Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	100.000	15.723		502	7.093	77.641	3.677	204.637
Transferler	-	-		-	-	3.677	(3.677)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-		8.698	-	-	(46.298)	(37.600)
Sermaye Artırımı	900.000	-		-	-	-	-	900.000
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	1.000.000	15.723		9.200	7.093	81.318	(46.298)	1.067.037
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ CARI DÖNEM								
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	1.000.000	15.723		9.200	7.093	81.318	(46.298)	1.067.037
Transferler	-	-		-	527	(46.825)	46.298	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-		(5.331)	-	-	(296.617)	(301.948)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	1.000.000	15.723		3.869	7.620	34.494	(296.617)	765.089



Nakit Akış Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(164.681)	(250.913)
Dönem Karı (Zararı)	(296.617)	(46.298)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(296.617)	(46.298)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	251.912	99.111
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	120.662	40.826
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	136.782	52.968
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	136.782	52.968
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15.922	15.922
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(21.454)	(10.605)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	49.718	(275.366)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	139.900	46.312
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(59.636)	(61)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	-	(404.009)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(37.275)	16.712
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	(33.896)	33.896
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	-	(100)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(1.000)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	46.775	31.243
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	(5.150)	641
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	5.013	(222.553)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	(169.694)	(26.810)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-	(1.550)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(16.517)	(665.269)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(16.517)	(665.269)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(16.517)	(665.269)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	194.313	901.934
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	-	900.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	294.445	396.297
Kredilerden Elde Edilen Nakit	294.445	396.297
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(100.132)	(385.873)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(162.344)	(299.261)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	62.212	(86.612)
Ödenen Faiz	-	(8.490)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	13.115	(14.248)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	13.115	(14.248)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15.824	30.072
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28.939	15.824