

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

09.08.2023

Bu raporda şirketin ilgili yıla ilişkin faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtılmış olup, şirketin gelişmesi ve karşılaşılması muhtemel riskler belirtilmiştir.

DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılırmak Mahallesi 1. Etap 1071. Soka Plaza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 495 50 96 Cankaya - ANKARA
Cankaya V.D. 2724406301 Mersis No: 0272044655100023
info@degirdegerleme.com Tic. Sic. No: 259567

1- GENEL BİLGİLER**Raporun Ait Olduğu Dönem** : 01.01.2022–31.12.2022**Ticaret unvanı** : Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**Ticaret sicili numarası** : 259867**Mersis Numarası** : 0272044655100028**Merkez Adresi** : Mustafa Kemal Mah. 258. Sk. Selçuklu Apt. No: 5/9 Çankaya/ANKARA**Telefon** : 0 (850) 532 65 04 / 0 (312) 496 50 96**Fax** : 0 (312) 496 50 98**E-posta adresi** : info@degerdegerleme.com**İnternet Sitesi Adresi** : http://www.degerdegerleme.com**A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI****a)- Sermayesi** : 1.000.000 TL**b)- Ortaklık Yapısı** : 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 dönemi ortaklık yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Nominal Sermaye	31.12.2022		31.12.2021	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ahmet AKKOÇ	55,00%	550.000	31,00%	310.000
Ubeydullah AHISKALI	35,00%	350.000	0,00%	-
Cem BAYRAKTAR	10,00%	100.000	0,00%	-
Haluk AKGÜL	0,00%	-	10,00%	100.000
Ramis AKÇAARMAN	0,00%	-	10,00%	100.000
Umut Can BAYUK	0,00%	-	25,00%	250.000
Faruk ÖZKADER	0,00%	-	24,00%	240.000
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Hesap dönemi içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER**a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa)** : İmtiyazlı pay bulunmamaktadır.**b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama:** Bulunmamaktadır.

DD
DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkırık Mahallesi 1442 Cadde No: 1071 Kat: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 496 50 96 / 0 850 532 65 04 Çankaya / ANKARA
Çankaya V.D. 272046551 Mersis No: 0272044655100028
info@degerdegerleme.com Tic. Sic. No: 259867

C- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a)- Şirketin Yönetim Organı 3 Adet Yönetim Kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu 19/10/2021 tarihli yönetim kurul kararı ve 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

<u>Yönetim Kurulu Üyeleri</u>	
Yönetim Kurulu Başkanı	: Ahmet AKKOÇ
Yönetim Kurulu Üyesi	: Ahmet AKKOÇ
Yönetim Kurulu Üyesi	: Ubeydullah AHISKALI
Yönetim Kurulu Üyesi	: Tolga MUTLU

b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :
Genel Müdür : Furkan CURA

c)- Personel Sayısı: 31.12.2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 69 kişidir.

d)- VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler.

Yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri bulunmamaktadır.

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: Şirket 2022 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine temettü ödemesi yapılmamıştır.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler: Bulunmamaktadır.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları;

Şirketin 2022 hesap dönemi içerisinde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler: Şirket 2022 yılı içerisinde 480.056 maddi duran varlık yatırımı yapmıştır.

b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü: Şirketin denetçisi bulunmamaktadır.

c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

	31.12.2022	31.12.2021
Nominal Sermaye	Oran	Oran
Ahmet AKKOÇ	55,00%	31,00%
Ubeydullah AHISKALI	35,00%	0,00%
Cem BAYRAKTAR	10,00%	0,00%
Haluk AKGÜL	0,00%	10,00%
Ramis AKÇAARMAN	0,00%	10,00%
Umut Can BAYUK	0,00%	25,00%
Faruk ÖZKADER	0,00%	24,00%
Toplam	100%	100%

- d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.
- e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: Şirket hesap dönemi içerisinde herhangi bir özel ya da kamu denetimine tabi tutulmamıştır.
- f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler: Şirket aleyhine açılmış bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.
- g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle uygulanan herhangi idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: 2022 yılı hedeflerine ulaşılmıştır.

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler (Devam)

- i) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: Yıl içinde olağanüstü genel kurul toplantısı 2022/80 karar numarası ile yapılmıştır.
- j) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcaması bulunmamaktadır.
- k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler: Şirketler topluluğuna bağlı değildir.

5-FİNANSAL DURUM

- a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Şirketimiz 2022 yılını (2.168.204) TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 3.604.373 TL olup karşılığında (1.090.210) TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır.

Şirketin 480.056 TL tutarında Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları olup bu varlıklar için TL tutarında (36.048) TL amortisman ayrılmıştır.

- b) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	31/12/2021	31/12/2022
Dönem Karı / (Zararı)	(189.871)	(2.143.176)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	3.243	(25.028)
Dönem Net Karı / (Zararı)	(186.628)	(2.168.204)

- c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: Şirketin sermayesi karşılıksız kalmamıştır, borca batık değildir.
- d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:
- e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri: Kar dağıtımı yapılacaktır.

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2022 YILI FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	243.867	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	243.867	-
Banka Kredileri	243.867	-
Ticari Borçlar	2.027.906	586.281
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.027.906	586.281
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	931.801	59.570
Diğer Borçlar	12.639	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12.639	-
Ertelenmiş Gelirler	56.614	33.434
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	56.614	33.434
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.092.843	202.628
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler	1.092.843	202.628
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.365.670	881.913
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Karşılıklar	328.913	92.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	328.913	92.846
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	328.913	92.846
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	(1.090.210)	876.185
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	265.625	63.816
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	265.625	63.816
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	265.625	63.816
Kazançları (Kayıpları)	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.000	5.000
Yasal Yedekler	5.000	5.000
Diğer Yedekler	1.443	1.443
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	(194.074)	(7.446)
Net Dönem Karı/Zararı	(2.168.204)	(186.628)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	(1.090.210)	876.185
TOPLAM KAYNAKLAR	3.604.373	1.850.944

DD
DEĞER DEĞERLEME®
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkirmak Mahallesi 1. Cadde 1071. Posta Ploza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 296 50 90 Çankaya / ANKARA
Çankaya V.D. 27.01.2021 Tarihinde No: 027204465510 C023
info@degderleme.com Tic. Sic. No: 259867

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2022 YILI FAALİYET RAPORU

Gelir Tablosu

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Hasılat	13.578.095	2.095.726
Satışların Maliyeti (-)	(14.784.923)	(1.935.383)
BRÜT KAR (ZARAR)	(1.206.828)	160.343
Genel Yönetim Giderleri (-)	(955.464)	(321.067)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	37.170	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(27.590)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	(2.125.122)	(188.314)
Finansman Giderleri	(39.358)	(12.764)
Finansman Gelirleri	21.304	11.207
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	(2.143.176)	(189.871)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(25.028)	3.243
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(15.346)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(25.028)	18.589
DÖNEM KARI (ZARARI)	(2.168.204)	(186.628)
PAY BAŞINA KAZANÇ (ZARAR)	(2.168,20)	(186,63)
Pay Başına Kazanç (Zarar)	(2.168,20)	(186,63)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	201.809	20.868
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	164.072	27.824
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(6.956)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(6.956)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	201.809	20.868
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(1.966.395)	(165.760)

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkaymak Mahallesi 1443 Cadde 10/1 Usta Plaza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 496 80 80 Sankaya / ANKARA
GmKayıt V.D. 27204465510023 Mersis No: 027204465510023
info-degerdegerleme.com Tic. Sic. No: 259667

Nakit Akış Tablosu

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	425.218	79.908
Dönem Karı/Zararı	(2.168.204)	(186.628)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	424.045	116.762
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	36.048	15.053
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	400.706	113.342
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	(12.709)	(11.633)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	1.212.008	17.518
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11.176	(289.397)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	(23.716)	(39.248)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.171.137)	71.597
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	1.441.625	314.205
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	872.231	20.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12.639	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	23.180	33.434
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	46.010	(93.818)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	9.250	10.645
Ödenen Faiz	(11.953)	(562)
Alınan Faiz	21.203	11.207
Vergi Ödemeleri/İadeleri	948.119	121.611
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(480.056)	(40.386)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(480.056)	(40.386)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	234.617	(43.611)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	260.000	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(25.383)	(43.611)
Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(4.089)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	179.779	(4.089)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	68.481	72.570
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	248.260	68.481

Yönetim Kurulu Üyesi

DD
DEĞER DEĞERLEME
DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kızılkumak Mahallesi 1442 Cadde 10/1 Usta Plaza No: 25 A Blok 151
Tel: +90 312 406 00 00 Cankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 279931 Mersis No: 0272044655100003
Web: www.degerdegerleme.com Tic. Sic. No: 259567