

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

1) Görüş

Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi'nin 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin 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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) 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) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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

Şirketin, 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 25 Mart 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı 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; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin 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 nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirketin 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 sağlanması 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 Abdulkadir Sayıcı'dır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

TTK'nın 402. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 25 Mart 2022

Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)

Abdulkadir Sayıcı
Sorumlu Denetçi

**SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2021 – 31.12.2021 DÖNEMİ
YILLIK FAALİYET RAPORU**

**SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ**

01.01.2021 – 31.12.2021 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem : 2021

Ticaret Unvanı : SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ

Ticaret sicili numarası : 88922

Merkez Adresi : İstanbul Şişli Osmanbey Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok.
Sosko İş Mrk. A Blok K: 6 D:45-46 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL

Şube Adresi : Şube bulunmamaktadır.

İletişim Bilgileri

Telefon : 0 212 233 51 54

Faks : 0 212 231 91 39

E-posta adresi : info@somdegerleme.com

İnternet Sitesi Adresi : www.somdegerleme.com

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a)- Sermayesi : 220.000,00 TL

b)- Ortaklık Yapısı : Anonim Şirket

PAY SAHİBİNİN SOYADI/ÜNVANI	ADI,	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
1-NAZAN ÖZBAYDAR		BAĞLARBAŞI İCADIYE MAH. AYARCIBAŞI SOK. NO:18/10 ÜSKÜDAR, İSTANBUL	121.000	121.000,00
2-FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT		HALIDE EDİP ADIVAR MAH. HALIDE EDİP ADIVAR CAD. KARADENİZ APT. NO:95/5 ŞİŞLİ, İSTANBUL	99.000	99.000,00

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Hesap dönemi içinde hisse değişimi gerçekleşmemiştir.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : 0 TL

b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama : Yoktur.

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

a)- Şirketin Yönetim Organı :

3 Adet yönetim kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu'dur.

27.03.2020 tarihli genel kurul kararı ile aşağıda belirtilen yönetim kurulu kararları ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı : NAZAN ÖZBAYDAR

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : ATACAN UMUT

Yönetim Kurulu Üyesi : KAZIM AKKAYA

b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Ünvanı

Adı Soyadı

GENEL MÜDÜR

NAZAN ÖZBAYDAR

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

c)- Personel Sayısı : 8

D- VARSA; ŞİRKET GENEL KURULUNCA VERİLEN İZİN ÇERÇEVESİNDE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİNİN ŞİRKETLE KENDİSİ VEYA BAŞKASI ADINA YAPTIĞI İŞLEMLER İLE REKABET YASAĞI KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERİ HAKKINDA BİLGİLER.

Yoktur.

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

Yönetim kurulu üyelerinden Kazım Akkaya huzur hakkı almıştır. Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür Nazan Özbaydar ve Genel Müdür Yardımcısı Fatma Büyükbaş Umut ve maaş almıştır. 2021 yılı içinde ödenen ücretler ve vergiler toplamı 221.162 TL'dir.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

2021 yılı içinde AR-GE çalışması yapılmamıştır.

4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

2021 yılı içinde herhangi bir yatırım yapılmamıştır.

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

Etkin bir iç kalite kontrol sistemi bulunmaktadır.

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

Doğrudan İştirakler

Pay Oranı

Yok

Dolaylı İştirakler

Pay Oranı

Yok

d) **Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:**

Yoktur.

e) **Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:**

Hesap dönemi içinde ADAY BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM ANONİM ŞİRKETİ finansal bağımsız denetim yapmıştır.

f) **Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:**

Yoktur.

g) **Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:**

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

h) **Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:**

Geçmiş dönemlerde hedeflenen karlılık hedefine ulaşılmış olup, genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

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 yapılmamıştır.

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 herhangi bir harcama 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**

Şirket herhangi bir 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 :**

Şirket, 2021 yılını TFRS'ye göre 422.651,43 TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı TFRS'ye göre 606.743 TL olup karşılığında TFRS'ye göre 175.434 TL tutarında özkaynak bulunmaktadır.

Şirketin TFRS'ye göre 413.600 TL tutarında sabit kıymetleri olup bu kıymetler için 379.615 TL tutarında 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:**

	<u>2021 Yılı (TFRS'ye göre)</u>
Dönem Karı/Zararı	(357.922) -TL
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	(64.729) -TL
Dönem Net Karı/Zararı	(422.651) -TL

c) **Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:**

Şirketin sermayesi karşılıksız kalmamıştır ve şirket borca batık değildir.

Şirket yönetimimiz satış hedeflerini artırmak üzere iyileştirici tedbirler almış ve politikalar geliştirmiştir ve ilerleyen yıllarda karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Hizmet gelirlerinin artırılması, müşteri portföyünün genişletilmesi, iş hacminin artırılması ve yeni müşteriler edinilmesi için iş geliştirme faaliyetlerine ağırlık verilmesi, eski müşterilerle devamlılığın sağlanmasına yönelik çalışmalar yapılması, maliyet azaltıcı önlemler alınması, reklam, tanıtım faaliyetleri ile şirket imajının güçlendirilmesine, uzmanlaşmış olduğumuz kentsel dönüşüme yönelik projelerde daha fazla rapor üretilmesine, eğitim, seminer, panel ve etkinliklere katılınmasına ve düzenlenmesine, gayrimenkul değerlendirme ile ilgili eğitimler verilmesine karar verilmiştir.

e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Şirketimiz 2021 yılı sonu kar ile sonuçlanmasına rağmen K.Kabul Edilmeyen giderlerden dolayı zarar oluşmuştur.

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler,

Mesleki sorumluluk sigortası, rapor kontrollerinin yetkin kişilerce yapılarak Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylanması, kalite sisteminin tüm bileşenleri ile işler olması, veri yedekleme ve arşivleme sistemi, ofise erişilememesi durumunda sunucuya uzaktan erişim imkanı sağlanmış olması, risklere karşı alınmış tedbirlerdir.

b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,

Riskin erken saptanması ve yönetimi adı altında bir komite oluşturulmamış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanları kalite sisteminin ve rapor kalitesinin sürekliliğini sağlamak üzere geliştirmeler ve denetimler yapmaktadır.

c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

Sürekli müşterilerle yapılan sözleşmelerin yenilenmeme riski, yetişmiş personel için sektörün yeterli maddi tatmini sağlayamama riski ve bu konudaki belirsizlikler

7- DİĞER HUSUSLAR

a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar;

Yoktur.

b) İlave bilgiler;

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı
Nazan ÖZBAYDAR



Yönetim Kurulu Başkan Yrd.
Atacan UMUT



Yönetim Kurulu Üyesi
Kazım AKKAYA

