

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Görüş

Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin 1 Ocak – 31 Aralık 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.

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”) 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.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında xxxx 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516 ncı 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; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak 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.



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu(Devamı)

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,

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 Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

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 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 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 yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Saat'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)



Mehmet Saat, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 27 Aralık 2022

DÖNÜŞÜM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
10CAK- 31 ARALIK 2021 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 1 Ocak-31 Aralık 2021

Ticaret unvanı : DÖNÜŞÜM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Ticaret sicili numarası : 115471

Merkez Adresi : Yeşilova Mahallesi 4015 Caddesi B Blok Apartman No: 3 B/73 Etimesgut/ Ankara

Telefon : 05321677202

E-posta adresi : okceylan@donusumdegerleme.com

İnternet Sitesi Adresi : info@donusumdegerleme.com

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a)- Sermayesi :1.000.000,00

b)- Ortaklık Yapısı :TÜZEL

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
OĞUZ KAAN CEYLAN	MARAŞAL ÇAKMAK MAH ZAFER SOKAK 1C/12 KÖROĞLU SİTESİ E BLOK SİNCAN	500	500.000,00
SULTAN ACAR		400	400.000,00
HÜSEYİN TUNA BİLGEN		100	100.000,00

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Yoktur.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : Yoktur.

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

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

a)- Şirketin Yönetim Organı : Üç (3) Adet yönetim kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu'dur.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı : OĞUZ KAAN CEYLAN

Yönetim Kurulu Üyesi : SULTAN ACAR

Yönetim Kurulu Üyesi : HÜSEYİN TUNA BİLGEN

b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

Unvanı Adı Soyadı

Yönetim Kurulu Başkanı : OĞUZ KAAN CEYLAN

Yönetim Kurulu Üyesi : SULTAN ACAR

Yönetim Kurulu Üyesi : HÜSEYİN TUNA BİLGEN

c)- Personel Sayısı: 13 Kişi

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.

Yoktur.

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

Yoktur.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları:

Yoktur.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

Şirket dönem içerisinde 1.462 TL maddi duran varlık yatırımı gerçekleştirmiştir.

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

Şirket'in iç kontrol birimi bulunmamaktadır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

Yoktur.

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

Şirket aleyhine ve lehine açılan dava bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Hedeflere ulaşılmıştır.

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:

Yoktur.

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

5-FİNANSAL DURUM

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

Şirketimiz 2021 yılını (181.553) TL zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 915.431 TL olup karşılığında 720.922 TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır.

Şirketin 45.369 TL tutarında sabit kıymetleri olup bu kıymetler için cari yıl içerisinde 26.881 TL tutarında amortisman ayrılmıştır.

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</u>	<u>2020 Yılı</u>
Dönem Karı/(Zararı)	(181.036)	(152.287)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	(517)	16.388
Dönem Net Karı / (Zararı)	(181.533)	(135.899)

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

Şirket sermayesini korumaktadır.

**DÖNÜŞÜM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Şafak Mah. 75. Yıl Cad. No: 119 İç Kapı No: 5
Tic. Sic. No: 11547 Kepez - ANTALYA
Antalya Kurumlar ve Şirketler Odası
Mersis No: 08735500001

Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Yoktur.

Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Yoktur.

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler, Bulunmamaktadır.

Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler, Bulunmamaktadır.

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

7- DİĞER HUSUSLAR

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; Bulunmamaktadır.

İlave bilgiler;
Yoktur.

Bu rapor; Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 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
OĞUZ KAAN CEYLAN



Yönetim Kurulu Üyesi
SULTAN ACAR



Yönetim Kurulu Üyesi
HÜSEYİN TUNA BİLGİN



**DONUŞUM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Şafak Mah. 75. Yıl Cad. No: 119 İç Kapı No:5
Tic.Sic.No: 115471 Kepez / ANTALYA
Antalya Kurumlar V.D. 313 106 73 55
Mersis No: 0308006735500001