



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Elma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Sınırlı Olumlu Görüş

Elma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde belirtilen konuların etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) (Not 2.1) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

1) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara diğer borçları içerisinde yer alan yapılandırılan vergi borçları bakiyesi için mutabakat elde edilememiştir. Uygulanan alternatif prosedürlerle tatmin edici bir kanaate ulaşılamamıştır. Dolayısıyla yapılandırılan vergi borçları bakiyeleri için herhangi bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

2) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirler içerisinde yer alan alınan avanslar bakiyesi için mutabakat elde edilememiştir. Uygulanan alternatif prosedürlerle tatmin edici bir kanaate ulaşılamamıştır. Dolayısıyla alınan avans bakiyeleri için herhangi bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların 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 etik hükümlere uygun 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, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansal tabloları hakkında 5 Aralık 2025 tarihli denetçi raporumuzda sınırlı olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



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.

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, ayni ve nakdi 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, Şirket'in 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 tablolara 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 Hüseyin Çetin'dir.

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



Hüseyin Çetin, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 5 Aralık 2025



ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ YILLIK FAALİYET RAPORU

1- GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2024-31.12.2024

Ticaret unvanı : ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Ticaret sicili numarası : 106659

Merkez Adresi : FABRİKALAR MAH. 3055 SK. A BLOK NO:2/4 Kepez / ANTALYA

Şube Adresi : GÜZELOBA MAH.BARINAKLAR BULVARI NO:146/7 MURATPAŞA - ANTALYA

İletişim Bilgileri :

Telefon : 0507 210 60 41

Fax :

E-posta adresi : info@elmagmd.com

İnternet Sitesi Adresi : http://www.elmagmd.com/tr

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a)- Sermayesi : 1.000.000,00 tl

b)- Ortaklık Yapısı : Şirketimizin 2 adet ortağı ve 1 adet Yönetim Kurulu Üyesi bulunmaktadır.

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
AHMET SERDAR ELMALI		980	490.000 TL
MUHAMMEDT CİHAN		800	400.000 TL
BİRCE ÖZDEMİR		220	110.000 TL

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler: Şirketimizde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : Yoktur

b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama:

ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Fabrikalar Mah. 3055.Sokak Eser İş Merkezi A Blok 2/4 Kepez
ANTALYA Tel: 0242 345 16 97
E-posta: info@elmagmd.com | www.elmagmd.com
Ticaret Sicil No: 332442 2738 Tic.Sic.No:106659

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

ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Fabrikalar Mahallesi 3055.Sokak Eser İş Merkezi A Blok 2/4 Kepez/ANTALYA Tel: 0242 345 44 33
Web: www.elmagmd.com | E-mail:info@elmagmd.com



ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

a)- Şirketin Yönetim Organı : 1 adet yönetim kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu'dur.

Yönetim Kurulu Üyeleri
Yönetim Kurulu Başkanı : AHMET SERDAR ELMALI
Yönetim Kurulu Başkan Yrd. :
Yönetim Kurulu Murahhas üyesi :

b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :
Ünvanı Adı Soyadı
GENEL MÜD.YARD
GENEL MÜD.YARD.
GENEL MÜD.YARD.

c)- Personel Sayısı : 15 Kişi

D- Varsa;Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yaşağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler:

Yoktur.

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

Mali menfaatlerin toplam tutarları: 287.617 TL HUZUR HAKKI

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

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları;

Şirketimizin 2024 yılında yapmış olduğu araştırma ve geliştirme bulunmamaktadır.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Şirketimizin 2024 yılında yapmış olduğu yatırım bulunmamaktadır.

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

Kalite Güvence Sistemi Sorumlumuz ve Denetçimiz genel denetim prensiplerine uygun olarak denetimlerini yıl boyunca devam ettirmekte olup, denetimlerden elde edilen önemli hususlar yönetim kuruluna iletilmiştir

2025 yılında da aynı şekilde denetimlere devam edilmesi beklenmektedir.

ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Fabrikalar Mah. 3055 Sokak Eser İş Merkezi A Blok 2/4 Kepez
ANTALYA Tel: 0242 345 16 97
E-Posta: info@elmagmd.com www.elmagmd.com
Kıbrıs Tic. Sic. No: 332 01 2738 Tic. Sic. No: 105009

Fabrikalar Mahallesi 3055.Sokak Eser İş Merkezi A Blok 2/4 Kepez/ANTALYA Tel: 0242 345 44 33
Web: www.elmagmd.com | E-mail: info@elmagmd.com



ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

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

Doğrudan İştirakler

Sermaye

Pay Oranı

- d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Yoktur.
- e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmektedir.
- f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler
- Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.
- g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:
- Mevzuat hükümlerine aykırı uygulama 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: YOKTUR
- 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:
- Şirketimiz 2023 Yılında Olağan veya Olağan Üstü Genel Kurul yapılmamıştır.
- j) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Muhtelif vakıflara 0,00 TL yardım yapılmıştır.

l) 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;

Şirketimiz şirketler topluluğuna bağlı değildir.

ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Fabrikalar Mahallesi 3055 Sokak A Blok No:2/4 Kepez
ANTALYA Tel: 0242 345 16 97
e-mail:info@elmagmd.com www.elmagmd.com
Kıbrıs V.D. 992 042 2790 Tlx. Sic. No: 196659

ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



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 2024 yılını 785.003 TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 1.839.537 TL olup karşılığında (11.467.644) TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır.

Şirketin 2.243.176 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 1.821.599 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:

	2024 Yılı	2023 Yılı
Dönem Karı / (Zararı)	785.003	(4.619.322)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	0	(20.467)
Dönem Net Karı / (Zararı)	785.003	(4.639.789)

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

Borçların Maddi Özvarlığa Oranı = Yabancı Kaynaklar Toplamı / Özkaynak

$$\frac{\text{Borçlar}}{\text{Özkaynak}} = \text{oran}$$
$$\frac{13.307.181}{(11.467.644)} = (1,16 \%)$$

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

Şirketimiz 2024 yılında geçmiş yıl zararlarını ortaklardan karşılamak

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

6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler, Bir risk bulunmamakla birlikte ekonomide ki değişimler karşısında borçlanma minimize edilecektir.
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

$$\text{Dönem Net Karı Oranı} = \frac{\text{Vergi Sonrası Net Kar}}{\text{Net satışlar}}$$
$$785.003 / (3.079.551) = (0,25\%)$$

ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Fabrikalar Mah. 3055. Sokak Eser İş Merkezi A Blok 2/4 Kepez
ANTALYA / Tel: 0242 325 16 97
e-mail: info@elmagmd.com www.elmagmd.com
Kıbrıs Kurumlar WD/332 042 2738 Tic.Sic.No:100009



ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

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;
- İlave bilgiler;

Bu rapor; 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.

AHMET SERDAR ELMALI

YÖNET.KURL.BAŞK

ELMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
Fabrikalar Mahallesi
Etiler Sokak No: 3055 Kepez/ANTALYA
Kurumlar No: 332 042 1738 Tic.Sic.No:106659

ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.