



**TADEM TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK
A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU**

01 Ocak – 31 Aralık 2017

İÇİNDEKİLER

1) Genel Bilgiler.....	3-4
2) Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar.....	4
3) Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları.....	4
4) Şirket Faaliyetleri Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler.....	4-5
5) Finansal Durum.....	5-7
6) Riskler ve Yönetim Organının Değrlendirmesi.....	7
7) Diğer Hususlar.....	7



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik Anonim Şirketi Yönetim Kurulu' na

Görüş

Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik Anonim Şirketinin 1/1/2017-31/12/2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

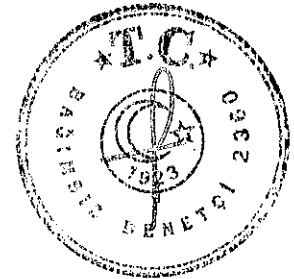
Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

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'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporununun 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 etige 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 [1/1/2017-31/12/2017] hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 15/3/2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25 - 26
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T : 444 9 475 - (0212) 285 01 50 (pbx)
F : (0212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofisi
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T : (0312) 466 84 20 (pbx)
F : (0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Çağlayan Mah. Barınaklar
Bulvarı No:48 Kat:2 D:3
07160 Muratpaşa/Antalya
T : (0242) 324 30 14
F : (0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No:174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T : (0232) 421 21 34
F : (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Ertuğrul Mah. Hüseyin Pehlivan Cad.
Destereci İş Merkezi No:24 Kat:4 D:4
Süleymanpaşa/Tekeköy
T : (0282) 261 25 30
T : (0282) 261 62 56
F : (0282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer/Bursa
T : (0224) 451 27 10
F : (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Eskişehir Ofisi
Hoşnudiye Mah. 732. Sk. No:44
Efe Plaza Kat:5 Daire:10
Tepebaşı/ESKİŞEHİR
T : (0222) 220 09 09 (pbx)
F : (0222) 220 48 48
gymeskisehir@gureli.com.tr



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:

- 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.
- 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.

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 Kudret BARAN'dır.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL



İstanbul, 15 Mart 2018

Kudret BARAN
Sorumlu Denetçi

www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25 - 26
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T: 444 9 475 - (0212) 285 01 50 (pbx)
F: (0212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofisi
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T: (0312) 466 84 20 (pbx)
F: (0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Çağlayan Mah. Barınaklar
Bulvarı No:48 Kat:2 D:3
07180 Muratpaşa/Antalya
T: (0242) 324 30 14
F: (0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No:174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T: (0232) 421 21 34
F: (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Ertuğrul Mah. Hüseyin Pehlivan Cad.
Destereci İş Merkezi No:24 Kat:4 D:4
Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: (0282) 261 25 30
F: (0282) 261 62 56
gymtrakya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Ödülük Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer/Bursa
T: (0224) 451 27 10
F: (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Eskişehir Ofisi
Hoşnudiye Mah. 732. Sk. No:44
Efe Plaza Kat:5 Daire:10
Tepebaşı/ESKİŞEHİR
T: (0222) 220 09 09 (pbx)
F: (0222) 220 48 48
gymeskisehir@gureli.com.tr

1) GENEL BİLGİLER

a) Raporun Dönemi : 01.01.2017 – 31.12.2017

b) Şirket Bilgileri

- **Şirket Ünvanı** : Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.
- **Ticaret Sicil No** : 613115
- **Merkez Adresi** : Gülbahar Mh. A.Erbulak Sok. No.9 K.4 Mecidiyeköy, Şişli-İST.
Tel: 212 263 53 02, Faks: 212 263 53 59
- **Şube Adresi** : Belediye Evleri Mh. 84249 Sk. No.2/1-113 Çukurova-ADANA
Tel: 322 232 73 73, Faks: 322 232 15 63
- **İnternet Sitesi** : www.tadem.com.tr

c) Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı :

Şirketimiz kayıtlı sermayeye tabidir. Kayıtlı sermaye tavanı 500.000 TL'dir. Şirketimizin ödenmiş sermayesine ilişkin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	31.12.2017	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Ali Karacaoğlu	225.000	%45
Serol Karacaoğlu	225.000	%45
Şinasi Şik	50.000	%10
	500.000	

ç) İmzıyalı paylar

Şirketimizin imtiyazlı pay senedi bulunmamaktadır. Şirketimizde her payın bir oy hakkı bulunmaktadır.

d) Yönetim Kurulu :

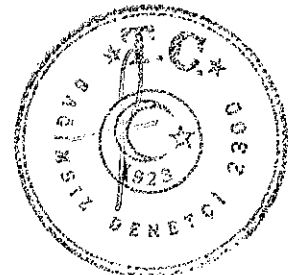
Ali KARACAOĞLU	Başkan
Şinasi ŞİK	Başkan Vekili
Serol KARACAOĞLU	Üye

29 Mayıs 2017 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında yukarıdaki kişiler üç yıllığına yönetim kurulu üyesi olarak seçilmişlerdir.

e) Şirketimizin Personel Yapısı ve Personel Politikaları

Dönem sonu itibariyle Şirketimiz üst düzey yönetiml aşağıda gösterildiği gibidir:

Adı Soyadı	Görevi
Serol KARACAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür



-Personel bilgileri

01.01.2017 – 31.12.2017 tarihleri arasında şirketimizde ortalama çalışan sayısı 14 kişidir.

-Toplu Sözleşme Uygulamaları

Şirketimizde toplu iş sözleşmesi mevcut değildir.

-Kıdem Tazminatları Yükümlülük Durumu

Şirketin 31.12.2017 tarihli kıdem tazminatı yükümlülüğü 32.872 TL'dir.

-Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli olarak sağlanmaktadır.

e) Yetki Sınırları:

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri T. Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Esas Mukavelemizin 8., 9. ve 10. maddelerinde belirtilen yetkilere sahiptirler.

- Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri:

2017 yılı içerisinde Esas Sözleşmede herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- Ana sözleşmede şirket Yönetim Kurulu Üyeleri için şirketle işlem yapma ve rekabet yasası ile ilgili bir kısıtlamada bulunmamakla birlikte Yönetim Kurulu Üyeleri aynı faaliyet konularında rekabet edecek girişimde bulunmamıştır.

2) YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR,

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu hükümleri kapsamında huzur hakkı ödenebilir.

01.01.2017- 31.12.2017 tarihleri arasında üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı ; 281.226 TL dir. (Brüt)

3) ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI,

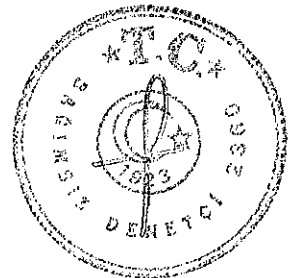
Şirketimizin Ar-ge bölümü bulunmamaktadır.

4) ŞİRKET FAALİYETLERİ FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Yatırımlar,

01.01.2017 - 31.12.2017 tarihleri arasında gerçekleştirilen yatırımların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Cinsi	Tutarı (TL)
Arsa	765.350
Taşıtlar	620.198
Demirbaşlar	135.577
Özel Maliyetleri	127.633
TOPLAM	1.648.758



b) Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

01.01.2017 - 31.12.2017 tarihleri arasında Olağanüstü Genel Kurul yapılmamıştır.

5) FİNANSAL DURUM**a)**

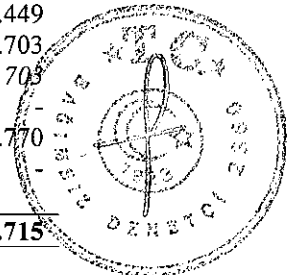
MIKTAR	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2017
Gayrimenkul Değerleme Raporu	5.641 ADET	3.633 ADET

Satışlar ve Ciro

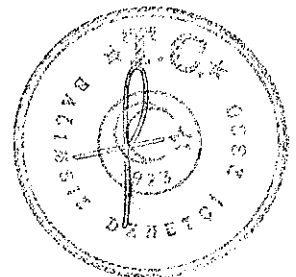
SATIŞLAR (TL)	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2017
DEĞERLEME,DANIŞMANLIK	3.296.136	2.767.407

b) Finansal Durumdaki Değişiklikler

VARLIKLAR	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016
Dönen Varlıklar	706.025	793.471
Nakit ve Nakit Benzerleri	119.513	453.652
Finansal Yatırımlar	-	-
Ticari Alacaklar (net)	473.670	237.559
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	473.670	237.559
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
Diğer Alacaklar	-	345
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	345
Stoklar (net)	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	40.688	18.051
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	72.154	83.864
Ara Toplam	706.025	793.471
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar(net)	-	-
Duran Varlıklar	1.139.005	1.225.244
Ticari Alacaklar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
Diğer Alacaklar	5.972	5.972
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.972	5.972
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
Finansal Yatırımlar	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (net)	765.350	765.350
Maddi Varlıklar (net)	212.085	333.449
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	535	1.703
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	535	1.703
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	155.063	118.770
Diğer Duran Varlıklar	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.845.030	2.018.715



KAYNAKLAR	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.091.909	1.291.981
Finansal Borçlar	65.247	42.054
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	104.431
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Ticari Borçlar(net)	112.538	192.286
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar	112.538	192.286
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27.047	34.528
Diğer Borçlar	28.275	23.046
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	28.275	23.046
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28.685	48.097
Ertelenmiş Gelirler	31.935	32.998
Kısa Vadeli Karşılıklar	798.182	814.541
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	786.088	795.122
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12.094	19.419
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-
Ara Toplam	1.091.909	1.291.981
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Yükümlülükler	32.871	78.413
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	51.214
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Ticari Borçlar (net)	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar	-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
Diğer Borçlar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	9.937
Uzun Vadeli Karşılıklar	32.872	17.263
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	32.872	17.263
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-
ÖZKAYNAKLAR	720.250	648.320
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	720.250	648.320
Ödenmiş Sermaye	500.000	500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	10.419	10.419
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(15.550)	(2.436)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	82.463	82.463
Geçmiş Yıllar Kar/Zararı	57.873	382.724
Dönem Net Karı veya Zararı	85.045	(324.850)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR	1.845.030	2.018.715



Şirketimizin sermayesi karşılıksız kalmamıştır ve borca batık değildir.

c) KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Karın dağıtımına Genel Kurulca karar verilir. Yıllık karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılacaktır. Yedek akçenin sermayenin %20'sine varan miktarı herhangi bir nedenle azalacak olursa, yeniden yedek akçe ayrılmasına devam edilecektir. 1.tertip yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan ödenmiş sermayenin %5'i ilk temettü olarak pay sahiplerine ödenecektir. TTK ve anasözleşmeye göre ayrılması gereken yedek akçe ayrılmadıkça pay sahiplerine kar dağıtılamaz. Vergi sonrası net dönem karından 1.tertip yedek akçe ve ilk temettü düşüldükten sonra, genel kurul kalan kısmı ikinci temettü olarak dağıtılmasına karar verebilir.

6) RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

- a) Şirketimiz sağlam bir finansal yapıya sahip olmakla beraber muhtemel risklere karşı sigortalama ve teminat altına almak gibi uygulamaları titizlikle yürütmektedir.

7) DİĞER HUSUSLAR

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinde düzenlenen bağlılık raporuyla ilgili olarak Şirketimizin hakim şirket ve/veya bağlı şirket durumu bulunmadığından ilgili rapor düzenlenmemiştir.

