

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BLG Varlık Yönetim A. Ş. Genel Kurulu' na

Görüş

BLG Varlık Yönetim A.Ş.'nin ("Şirket") 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

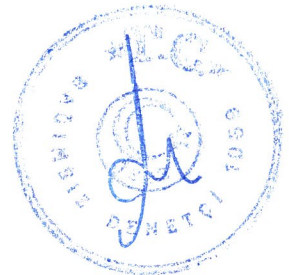
Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği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

Şirket'in 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 10 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Masiak Mah. Saat Sok.
No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T : 444 9 475 (212) 285 01 50
F : +90 (212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofisi
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No: 193 Kat: 9
Kavaklıdere 06680 - Ankara
T : +90 (312) 466 84 20
F : +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Fener Mah.1964 Sok. No: 36
Kemal Erdoğan Apt. Kat: 1 D: 4
Muratpaşa 07230 - Antalya
T : +90 (242) 324 30 14
F : +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat: 7 D: 31
Nilüfer 16265 - Bursa
T : +90 (224) 451 27 10
F : +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No: 174/1 Kat: 5 D: 9
Alsancak 35220 - İzmir
T : +90 (232) 421 21 34
F : +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Yavuz Mah. Ferman Sok.
No: 3/7 Kat: 2
Süleymanpaşa 59100 - Tekirdağ
T : +90 (282) 261 25 30
F : +90 (282) 282 83 22
gymtrakya@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; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in 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, ayni 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 yansıtip 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 yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erdoğan BAŞARSLAN'dır.

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



Erdoğan BAŞARSLAN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2025

www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Maslak Mah. Saat Sok.
No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T : 444 9 475 (212) 285 01 50
F : +90 (212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofisi
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No: 193 Kat: 9
Kavaklıdere 06680 - Ankara
T : +90 (312) 466 84 20
F : +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Fener Mah. 1964 Sok. No: 36
Kemal Erdoğan Apt. Kat: 1 D: 4
Muratpaşa 07230 - Antalya
T : +90 (242) 324 30 14
F : +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat: 7 D: 31
Nilüfer 16265 - Bursa
T : +90 (224) 451 27 10
F : +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No: 174/1 Kat: 5 D: 9
Alsancak 35220 - İzmir
T : +90 (232) 421 21 34
F : +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Yavuz Mah. Ferman Sok.
No: 3/7 Kat: 2
Süleymanpaşa 59100 - Tekirdağ
T : +90 (282) 261 25 30
F : +90 (282) 282 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

BLGVARLIK

BLG VARLIK YÖNETİM A.Ş.
Yönetim Kurulu Tarafından Düzenlenen
2024 Yılına Ait Yıllık Faaliyet Raporu
10.03.2025

A- Genel Bilgiler

a) Raporun İlgili olduğu Hesap Dönemi : 01.01.2024 – 31.12.2024

b) Ticaret Unvanı : BLG VARLIK YÖNETİM A.Ş.
Ticaret Sicil Numarası : 463491-5
Vergi Dairesi : Mecidiyeköy
Vergi Numarası : 1781710551
Merkez Adresi : Vişnezade Mah. Süleyman Seba Cad. No:32 İç Kapı:3
BEŞİKTAŞ-İSTANBUL
Telefon No : 0212 327 80 87-88
Faks No :
Web Adresi : www.blgvarlik.com
e_posta Adresi : info@blgvarlik.com
Mersis No : 0178171055100001

c) Şirketin Yönetim Organizasyonu:

Sermayesi: 100.000.000 .-TL

Ortaklık Yapısı ;

	31.12.2024	
	Hisse Adedi	Pay Oranları
Serdar Bilgili	33.333.334	33,33%
Şerife Ercantürk	33.333.333	33,33%
Sevil Bilgili	33.333.333	33,33%
Toplam	100.000.000	100%

d) İmtiyazlı pay : Bulunmamaktadır.

e) Yönetim Kurulu ;

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş
Serdar Bilgili	Yönetim Kurulu Başkanı	05 Haziran 2023	05 Haziran 2026
Şerife Ercantürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	05 Haziran 2023	05 Haziran 2026
Sevil Bilgili	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Haziran 2023	05 Haziran 2026
Bora Ercantürk	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Haziran 2023	05 Haziran 2026
İskender Sinan Temo	Yönetim Kurulu Üyesi	05 Haziran 2023	05 Haziran 2026
Murat Erdoğan	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	05 Haziran 2023	05 Haziran 2026

Personel sayısı: 9

BLGVARLIK

f) Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlem veya yasağı kapsamındaki faaliyet **bulunmamaktadır**.

B- Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar:

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı: **6.399.858 TL'dir**.

C- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları:
Bulunmamaktadır.

D- Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler:

a) İlgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

2024 Yılı içerisinde Akbank'tan alacak satın alınmış olup, işlem tutarı 1.531.471.100 TL'dir.

b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü: **Şirket prosedürlerinde yer alan check list'lere uygun olarak oto kontroller ve yönetim kontrolleri muntazaman sürdürülmektedir.**

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

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

e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: **Şirket 2024 yılı ile ilgili olarak özel denetim kapsamında bağımsız denetimden geçmiştir.**

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

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

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

i) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: **Bulunmamaktadır.**

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

k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesi ile onun yada ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin yada ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan bütün diğer önlemler. **Bulunmamaktadır.**

l) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (k) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda kendiliğince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından açınılan önlemin şirketi zarara uğratarak uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği: **Bulunmamaktadır.**



BLGVARLIK

E- Finansal durum

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

2024 Yılı içerisinde Akbank'tan alacak satın alınmış olup, işlem tutarı 1.531.471.100 TL'dir. Bunun dışında herhangi portföy alımı yapılmamıştır.

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

Aktif Kalemler (Para Birimi: Bin TL)	31.12.2024
Nakit Değerler&Bankalar	48.245
Krediler	1.531.471
Maddi duran varlıklar (Net)	466
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	107
Cari Vergi Varlığı	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.127
Diğer Aktifler	64.504
Aktif Toplam	1.645.920
Pasif Kalemler (Para Birimi: Bin TL)	31.12.2024
Muhtelif Borçlar	-
Karşılıklar	1.299
Cari Vergi Borcu	903
Diğer Yükümlülükler	1.525.428
Özkaynaklar	118.290
Pasif Toplamı	1.645.920

Gelir Tablosu (Para Birimi: Bin TL)	01.01.2024- 31.12.2024
Faiz Gelirleri	14.725
Faiz Giderleri	-171
Net Faiz Gelir/(Gideri)	14.554
Net Ücret Ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	
Kambiyo Gelirleri	14.875
Personel Gideri(-)	-21.945
Ticari Kâr / Zarar (Net)	
Diğer Faaliyet Gelirleri	498
Kredi Ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı (-)	
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-4.830
Faaliyet Gelirleri/Giderleri	3.152
Vergi Karşılığı (±)	1.030
Net Dönem Kârı/Zararı	4.182

BLGVARLIK

Rasyolar	31.12.2024
Roe (Net Kar/Özkaynak)	3,54%
Roa (Net Kar/Aktif)	0,25%

(*)Diğer aktifler içerisinde gösterilen peşin ödenmiş giderlerin 56.561.200 TL'si Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında "54 Pafta 840 Ada 114 Parsel B Blok 3 No.lu Bağımsız Bölüm"de yer alan ofis amaçlı kullanılmak üzere gayrimenkul alımı için ödenmiş olan avans tutarından oluşmaktadır.

- c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: **Bulunmamaktadır.**
- d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler: **Bulunmamaktadır.**
- e) Kar payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kar dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesiyle dağıtılmayan karın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri: **Bulunmamaktadır.**

F- Riskler ve yönetim organının değerlendirilmesi

- a) Varsa şirketin ön görülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler: **Şirketimiz finansal ve operasyonel riskleri iç sistemler grubunun sorumluluğunda yakın takip edilmektedir. İhtiyaç halinde gerekli önlemler alınmaktadır.**
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesini çalışanlarına ve raporlarına ilişkin bilgiler: **Şirket yönetimi bu tür olası riskleri oto kontrol sonuçlarını, mevzuat değişikliklerini ve ekonomik gelişmeleri takip ederek proaktif bir şekilde gerekli tedbirleri almaktadır.**
- c) Satışlar, verimlilik, yeni yaratma kapasitesi, karlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler: **2024 Yılında mevcut çalışılan bankalardan kredi limiti çıkartılması için çalışmalar yapılacaktır, ihtiyaç olması halinde kredi kullanılacaktır.**

F- Diğer 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 açıklamaları: **Bulunmamaktadır.**
- b) Yönetim organının uygun gördüğü ilave bilgiler : **Bulunmamaktadır.**

G- Şirketler topluluğunda ana şirketin faaliyet raporları

- a) Bir sermaye şirketinin sermayesinin, doğrudan veya dolaylı olarak, yüzde beşini, onunu, yirmisini, yirmi beşini, otuz üçünü, ellisini, altmış yedisini veya yüzde yüzünü temsil eden miktarda paylarına sahip olduğu veya payları bu yüzdelerin altına düştüğü takdirde bu durum ve gerekçesi: **Bulunmamaktadır.**
- b) Topluluğa dahil işletmelerin ana şirket sermayesindeki payları hakkında bilgiler: **Bulunmamaktadır.**
- c) Konsolide finansal tabloların hazırlanması süreciyle ilgili olarak topluluğun iç denetim ve risk yönetimi sistemlerine ilişkin açıklamalar: **Bulunmamaktadır.**
- ç) Yönetim organı üyelerinden birinin talep etmesi halinde, kanunun 199 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında ön görülen raporun sonuç kısmı: **Bulunmamaktadır.**