

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR,
NOTLAR VE DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 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 ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve 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 Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2.4 No'lu dipnota dikkat çekerek, Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılatın kaydedilmesi Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in satış gelirleri 12.566.407 TL tutarında olup değerlendirme hizmeti gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın, performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve büyüklük göstergelerinden birisi olması sebebiyle hasılatın kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak seçilmiştir. Şirket'in hasılatı ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin bilgiler Not 2 ve Not 16'da yer almaktadır.	Hasılat için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir: -Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmesi, -Hasılat tutarının doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi, -Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik inceleme ve detay testlerin yapılması, -Maddi doğrulama prosedürleri ile faturalanmış olan satışların uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı test edilmesi, -Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

24 Eylül 2024, İstanbul

İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR	5- 40

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		5.372.801	5.236.862
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.786.916	3.921.573
Finansal Yatırımlar	5	962.215	--
Ticari Alacaklar	6	1.487.125	1.186.746
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-7	9.125	5.955
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	74.287	78.165
Peşin Ödenmiş Giderler	8	53.133	44.423
Duran Varlıklar		2.050.884	2.449.638
Maddi Duran Varlıklar	10	1.836.711	2.253.444
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	--	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	214.173	196.194
TOPLAM VARLIKLAR		7.423.685	7.686.500
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.126.104	1.494.322
Kısa Vadeli Borçlanmalar	14	186.212	611.108
Ticari Borçlar	6	126.063	74.552
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	3-7	224.644	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	7	14.930	14.747
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	85.854	69.761
Ertelenmiş Gelirler	8	316.385	261.801
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	442.699	227.313
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	620.241	137.104
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	109.076	97.936
Uzun Vadeli Yükümlülükler		461.501	1.521.575
Uzun Vadeli Borçlanmalar	13	20.813	222.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	440.688	1.299.143
ÖZKAYNAKLAR		4.836.080	4.670.603
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		5.046.845	5.046.845
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar / (Kayıplar)		(577.947)	(605.364)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	369.497	196.469
Geçmiş Yıllar Karları		(2.668.930)	(1.880.559)
Dönem Net Karı		1.666.615	913.212
TOPLAM KAYNAKLAR		7.423.685	7.686.500

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	12.566.407	11.133.451
Satışların Maliyeti (-)	16	(4.739.763)	(4.389.306)
Brüt Kar		7.826.644	6.744.145
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(4.253.239)	(4.005.436)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	745.991	515.108
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(824.551)	(34.019)
Esas Faaliyet Karı		3.494.845	3.219.798
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	633.404	219.787
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	19	(18.541)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		4.109.708	3.439.585
Parasal Kayıp/Kazanç		(1.597.394)	(1.422.739)
Finansman Gideri (-)	20	(44.868)	(203.827)
Vergi Öncesi Dönem Karı		2.467.446	1.813.019
Vergi Gideri		(800.831)	(899.807)
- Dönem Vergi Gideri	21	(907.685)	(822.810)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	21	106.854	(76.997)
Dönem Net Karı		1.666.615	913.212
Pay Başına Kazanç	22	16,666	9,132
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	39.167	(807.152)
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	21	(11.750)	201.788
Diğer Kapsamlı Gider (Vergi Sonrası)		27.417	(605.364)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.694.032	307.848

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları	Geçmiş Yıllar Karlari	Net Dönem Karı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	1.000.000	5.046.845	196.469	--	(771.911)	--	5.471.403
Transferler	--	--	--	--	--	--	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	--	(1.108.648)	--	(1.108.648)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	(605.364)	--	913.212	307.848
31 Aralık 2022 Bakiyesi	1.000.000	5.046.845	196.469	(605.364)	(1.880.559)	913.212	4.670.603
1 Ocak 2023 Bakiyesi	1.000.000	5.046.845	196.469	(605.364)	(1.880.559)	913.212	4.670.603
Transferler	--	--	173.028	--	740.184	(913.212)	--
Temettü Ödemesi	--	--	--	--	(1.528.555)	--	(1.528.555)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	27.417	--	1.666.615	1.694.032
31 Aralık 2023 Bakiyesi	1.000.000	5.046.845	369.497	(577.947)	(2.668.930)	1.666.615	4.836.080

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		2.555.179	3.039.565
Dönem Net Karı		1.666.615	913.212
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		888.564	2.126.353
Vergi Geliri/Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	877.956	945.697
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(766.894)	(364.788)
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	(32.360)	91.598
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	80.818	(184.565)
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	230.624	(17.792)
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	10-11	737.579	642.307
Finansal Yatırımlardaki Azalış/Artış İle İlgili Düzeltmeler	5	(962.215)	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	13	(384.034)	(223.323)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		139.029	210.414
Vergi İadeleri/Ödemeleri	21	(692.299)	(976.663)
Kıdem Ödemeleri		(408.920)	--
Parasal Kayıp/Kazanç		2.069.280	2.003.468
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(320.846)	(1.065.189)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	10-11	(354.666)	(1.065.189)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri	10-11	33.820	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.827.402)	(906.927)
Temettü Ödemesi		(1.528.555)	(1.108.648)
Finansal Borçlardaki değişim	14	(298.847)	201.721
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi		(1.541.588)	(1.834.345)
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(1.134.657)	(766.896)
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	3.921.573	4.688.469
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	2.786.916	3.921.573

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 2005 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in faaliyet konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlendirmelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek; yanı sıra her türlü değerleme hususunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti sunmaktır.

Şirket’in adresi Acıbadem Gömeç Sok. No:37 Akgün İş Merkezi K:3/8 Kadıköy- İstanbul’dur.

Şirket’in, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2022:12 personel).

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı Not 15’te gösterildiği gibidir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı’na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere Not 2.8’de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru enflasyon sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %268 olmuştur.

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını ağırlıklı olarak yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması halinde de TMS 29'un uygulanması gerekmektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2023	1.859,39	1
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773
31 Aralık 2021	686,95	2,70673

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da yine aynı şekilde endekslenmiştir.

Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)****TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)****TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**TMS 1 İlişkin Değişiklikleri – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikte, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri**

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları**

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz.

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri - Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.7 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para mevduatları ve vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, TFRS 9'un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Amortisman Yılı
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5-50 yıl
Özel maliyet	5 yıl

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Finansal tablo tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile Finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Aralık 2023 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2023 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2023 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	29,43820	18,69830
Euro	32,57390	19,93490

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Banka kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Uzun vadeli krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İskonto işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kiralama işlemleri**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar*Tanımlanmış fayda planı*

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanla tabi tutulmuştur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Pay başına kazanç**

Pay başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.9 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Şüpheli alacak karşılığı

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR**a) Alacak / Borç Bakiyeleri**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları ve borçları yoktur.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklardan alacaklar	9.125	5.955
	9.125	5.955

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir.

Diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	224.644	--
	224.644	--

b) Alış / Satış Bakiyeleri

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihleri arasında ilişkili taraflar ile alış/satış işlemleri yoktur (1 Ocak-31 Aralık 2022: Yoktur).

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihleri arasında üst yönetime sağlanan fayda ve menfaat tutarı 1.633.891 TL'dir (1 Ocak-31 Aralık 2022: 823.327 TL).

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	36.613	4.769
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.154.398	1.049.042
- Vadeli mevduat	1.595.905	2.867.762
	2.786.916	3.921.573

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli hesap detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023			
Döviz Cinsi	Vade başlangıç	Vade bitiş	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL vadeli mevduat	18 Ekim 2023	18 Ocak 2024	35%	382.760
USD vadeli mevduat	8 Aralık 2023	9 Ocak 2024	0,15%	1.185.501
Vadeli mevduat faiz geliri tahakkuku				27.644
				1.595.905

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli hesap detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022			
Döviz Cinsi	Vade başlangıç	Vade bitiş	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL vadeli mevduat	14 Aralık 2022	16 Ocak 2023	17%	501.431
TL vadeli mevduat	12 Aralık 2022	13 Şubat 2023	15%	587.556
TL vadeli mevduat	13 Aralık 2022	13 Ocak 2023	15%	514.713
USD vadeli mevduat	12 Aralık 2022	13 Ocak 2023	1%	1.237.570
Vadeli mevduat faiz geliri tahakkuku				26.492
				2.867.762

Şirket nakit ve nakit benzerleri hesabında maruz kaldığı risk düzeyleri ve dövizli bakiyeleri Not 23'te açıklanmıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Hisse Senetleri</i>		
Hisse senetleri	595.969	--
	595.969	--
<i>Yatırım Fonları</i>		
IPJ - İş Portföy Elektrikli Araçlar Karma Fon	102.819	--
IKP – İş Portföy Yenilenebilir Enerji Karma Fon	101.414	--
TGE – İş Portföy Emtia Yabancı BYF Fon Serbest Fonu	71.240	--
TTA – İş Portföy Altın Fonu	90.773	--
	366.246	--
<i>Toplam</i>	962.215	--

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	1.487.125	1.186.746
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	19.115	72.263
	1.506.240	1.259.009
Tahsili şüpheli ticari alacaklar (-)	(19.115)	(72.263)
	1.487.125	1.186.746

Şirket ticari alacak ve borçlarının maruz kaldığı risk düzeyleri Not 23'te açıklanmıştır.

Şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	72.263	153.360
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	19.115	--
İptal edilen karşılıklar	(43.856)	(21.095)
Parasal Kazanç/Kayıp	(28.407)	(60.002)
	19.115	72.263

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	126.063	74.552
	126.063	74.552

NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	9.125	5.955
Verilen teminatlar	74.287	78.165
	83.412	84.120

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	14.333	11.126
Ortaklara diğer borçlar	224.644	--
Diğer borçlar	597	3.621
	239.574	14.747

Şirket diğer alacak ve borçlarının maruz kaldığı risk düzeyleri Not 23'te açıklanmıştır.

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	10.650	--
Gelecek aylara ait giderler	42.483	44.423
	53.133	44.423

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları	316.385	261.801
	316.385	261.801

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 9 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Ödenecek KDV	109.076	97.936
	109.076	97.936

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	31 Aralık 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Arsalar	33.820	--	(33.820)	--
Taşıtlar	2.311.869	--	--	2.311.869
Döşeme ve demirbaşlar	2.121.450	354.666	--	2.476.116
Özel maliyetler	107.794	--	--	107.794
	4.574.933	354.666	(33.820)	4.895.779
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	626.938	462.376	--	1.089.314
Döşeme ve demirbaşlar	1.668.146	251.892	--	1.920.038
Özel Maliyetler	26.405	23.311	--	49.716
	2.321.489	737.579	--	3.059.068
Net kayıtlı değer	2.253.444			1.836.711
Önceki Dönem	31 Aralık 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Arsalar	33.820	--	--	33.820
Taşıtlar	1.536.279	775.590	--	2.311.869
Döşeme ve demirbaşlar	1.888.512	232.938	--	2.121.450
Özel maliyetler	51.133	56.661	--	107.794
	3.509.744	1.065.189	--	4.574.933
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	177.491	449.447	--	626.938
Döşeme ve demirbaşlar	1.498.451	169.695	--	1.668.146
Özel maliyetler	8.485	17.920	--	26.405
	1.684.427	637.062	--	2.321.489
Net kayıtlı değer	1.825.317			2.253.444

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	31 Aralık 2022	İlaveler	31 Aralık 2023
Maliyet			
Haklar	78.833	--	78.833
	78.833	--	78.833
Birikmiş itfa payı			
Haklar	78.833	--	78.833
	78.833	--	78.833
Net kayıtlı değeri	--		--

Geçmiş Dönem	31 Aralık 2021	İlaveler	31 Aralık 2022
Maliyet			
Haklar	78.833	--	78.833
	78.833	--	78.833
Birikmiş itfa payı			
Haklar	73.588	5.245	78.833
	73.588	5.245	78.833
Net kayıtlı değeri	5.245		--

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	39.970	26.857
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	45.884	42.904
	85.854	69.761

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

13.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	547.058	--
İzin karşılıkları	73.183	137.104
	620.241	137.104

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	137.104	79.829
İptal edilen karşılıklar	(10.025)	88.508
Parasal kayıp/kazanç	(53.896)	(31.233)
Dönem sonu	73.183	137.104

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	--	--
İptal/ilave karşılıklar	547.058	--
Parasal kayıp/kazanç	--	--
Dönem sonu	547.058	--

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**13.2 Dava ve İhtilaflar**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine yürütülen 6 adet üçüncü taraf davaları bulunmaktadır. Bu davalar tazminat davalarından oluşmaktadır. İşçi davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 2 Adet dava bulunmaktadır).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket lehine yürütülen dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur)

13.3 Verilen/Alınan Teminatlar/İpotekler/Rehinler**a) Verilen Teminat/kefaletler**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirketin verilen teminat mektubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur)

b) Alınan Teminat/kefaletler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cinsi		
Kefaletler (*)	2.200.000	3.625.006
	2.200.000	3.625.006

(*) Şirket'in kullanılan krediler için bankalara verilmek üzere ortaklardan aldığı kefaletlerden oluşmaktadır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

13.4 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Kıdem Tazminatı karşılığı

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,70 enflasyon oranı ve %25,50 iskonto oranı varsayımına göre, %3,12 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	1.299.143	577.771
Ödemeler	(408.920)	--
Faiz maliyeti	24.619	10.272
Cari hizmet maliyeti	75.712	129.999
Aktüeryal kazanç /(kayıp)	(39.167)	807.152
Parasal kayıp/kazanç	(510.699)	(226.051)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	440.688	1.299.143

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 14 – BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar
TL krediler	45,91%	149.672	149.672	16%	589.434	589.434
Kredi kartları		36.540	36.540		21.674	21.674
		186.212	186.212		611.108	611.108

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar	Oran (%)	Döviz tutarı	Tutar
TL krediler	45,91%	20.813	20.813	16%	222.432	222.432
		20.813	20.813		222.432	222.432

(*) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla banka kredilerine verilen kefalet bilgisi Not 13'te açıklanmıştır.

Şirket'in finansal borçlanmalarına ilişkin dövizli bakiyeleri ve vade yapısı Not 23'te açıklanmıştır.

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL olup, her biri 10 TL itibari kıymette ve 100.000 adet paya bölünmüştür. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Mustafa Kıvanç Kılvan	56%	560.000	56%	560.000
Uygar Tost	16%	160.000	16%	160.000
Engin Akdeniz	10%	100.000	10%	100.000
Ercan Meşe	10%	100.000	10%	100.000
Cem Gül	8%	80.000	8%	80.000
	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000
Sermaye düzetmesi olumlu farkları		5.046.845		5.046.845
		6.046.845		6.046.845

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

Kar Dağıtımı

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2023 döneminde 1.528.555 TL tutarında ortaklarına kar payı dağıtımını yapmıştır (31 Aralık 2022 : 1.108.648 TL).

Özkaynak Kalemlerine İlişkin İlave Açıklamalar

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirketin Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	431.161	369.497	(61.664)
Sermaye Düzeltme Farkları	10.173.262	5.046.845	(5.126.417)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
1 Ocak 2022	937.232	(771.911)
31 Aralık 2022	381.674	(1.880.559)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat (Zamanın belli bir anında)		
Ekspertiz gelirleri	12.606.902	11.150.861
Brüt Satışlar	12.606.902	11.150.861
Satıştan iadeler (-)	(40.495)	(17.410)
Net Satışlar	12.566.407	11.133.451
	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti		
Personel giderleri	2.773.944	1.220.699
Vergi ve harç giderleri	160.657	877.179
Alınan değerleme hizmet giderleri	148.236	79.727
Ofis giderleri	623.181	1.341.788
Araç bakım ve akaryakıt giderleri	348.109	252.309
Kira gideri	318.964	365.000
Diğer giderler	366.672	252.604
Satışların hizmet maliyeti	4.739.763	4.389.306

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Ofis giderleri	559.729	1.153.788
Bakım onarım giderleri	9.537	650.957
Huzur hakkı giderleri	1.633.891	823.327
Amortisman ve itfa payı giderleri	737.579	642.307
Danışmanlık giderleri (*)	912.634	260.457
Vergi, harç ve aidat giderleri	66.899	240.946
Diğer giderler	332.970	233.654
	4.253.239	4.005.436

(*) İlgili kalem, yapılan ekspertiz değerlemelerinden oluşmaktadır. Karşılığında hakediş ve serbest meslek makbuzu düzenlenmektedir.

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	577.587	467.374
SGK teşvikleri	113.636	23.134
Diğer gelirler	54.768	24.600
	745.991	515.108

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
İdari para cezaları	2.973	4.899
Şüpheli alacak karşılık gideri	19.115	--
Dava giderleri (*)	547.058	--
Diğer giderler (**)	255.405	29.120
	824.551	34.019

(*) Şirket'in dava bilgisi Not 13'te açıklanmıştır.

(**) İlgili kalemdede; KKEG, motorlu taşıtlar vergisi, kredi kartı ödemesi gibi çeşitli giderler yer almaktadır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Faiz gelirleri	322.144	219.787
Menkul Kıymet Değerleme Gelirleri	268.788	--
Diğer gelirler	42.472	--
	633.404	219.787

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Sabit kıymet satış zararları	18.541	--
	18.541	--

NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ VE GELİRLERİ

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	44.868	74.371
Banka giderleri	--	129.456
	44.868	203.827

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ**Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları yoktur.

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye'de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik ile 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde %30 oranı geçerli olacaktır (31 Aralık 2022: %25).

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	907.685	822.810
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(464.986)	(595.497)
Ödenecek kurumlar vergisi	442.699	227.313

1 Ocak-31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi	(907.685)	(822.810)
Ertelenmiş vergi geliri	106.854	- 76.997
	(800.831)	(899.807)

Şirket'in dönem vergi giderinin/gelirinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Vergi öncesi muhasebe karı / (zararı)	2.467.446	1.813.019
Yerel vergi oranı %30 üzerinden hesaplanan vergi (2022: %25)	740.234	453.256
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	62.241	21.864
Diğer etkiler	(1.644)	424.687
	800.831	899.807

Ertelenmiş vergiler

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2023 yılı için %30 oranındadır (31 Aralık 2022: %25).

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergiler (Devamı)

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri arasındaki fark	348.302	(796.696)	104.491	(199.174)
Faiz tahakkuku	(27.644)	(26.494)	(8.293)	(6.624)
Kıdem tazminatı karşılığı	440.688	1.299.143	132.206	324.786
İzin karşılığı	73.183	137.104	21.955	34.276
Şüpheli alacak karşılığı	19.115	72.263	5.735	18.066
Kredi faiz düzeltmesi	17.448	56.033	5.234	14.009
Finansal yatırımlar düzeltmesi	(268.788)	--	(80.636)	--
Alınan avanslar	111.605	43.419	33.482	10.855
Ertelenmiş vergi varlıkları	713.909	784.772	303.103	401.992
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	(296.432)	(26.494)	(88.930)	(205.798)
Ertelenen vergi varlıkları, net	417.477	758.278	214.173	196.194

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	196.194	117.293
Özkaynağa yansıtılan	(11.750)	201.788
Ertelenmiş vergi geliri	106.854	(76.997)
Parasal Kazanç kayıp	(77.125)	(45.890)
	214.173	196.194

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına zarar, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla pay başına karı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Net dönem kar	1.666.615	913.212
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	100.000	100.000
Pay Başına Kazanç	16,666	9,132

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Şirket'in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan 'net işletme sermayesi ihtiyacı Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

Kredi Riski

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	1.487.125	83.412	2.750.303
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.487.125	83.412	2.750.303
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	19.115	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(19.115)	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski (Devamı)

Geçmiş Dönem	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	1.186.746	84.120	3.916.804
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.186.746	84.120	3.916.804
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	72.263	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(72.263)	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likitide risk tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+ IV)	0-6 ay arası (I)	6-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2-5 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	572.662	572.662	485.947	65.903	20.812	--
Borçlanmalar	207.025	207.025	120.310	65.903	20.812	--
Ticari borçlar	126.063	126.063	126.063	--	--	--
Diğer borçlar	239.574	239.574	239.574	--	--	--

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Likidite Riski (Devamı)

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+ IV)	0-6 ay arası (I)	6-12 ay arası (II)	1-2 yıl arası (III)	2-5 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	922.839	922.839	418.583	281.824	193.162	29.270
Borçlanmalar	833.540	833.540	329.284	281.824	193.162	29.270
Ticari borçlar	74.552	74.552	74.552	--	--	--
Diğer borçlar	14.747	14.747	14.747	--	--	--

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur Riski

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL Karşılığı)
Nakit ve nakit benzerleri (Kasa hariç)	1.217.000	1.185.501	31.499
Diğer Alacaklar	73.596	73.596	--
Net yabancı para varlık	1.290.596	1.259.097	31.499

31 Aralık 2023	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	370.655	(370.655)	296.524	(296.524)
ABD Doları net etki	370.655	(370.655)	296.524	(296.524)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	9.273	(9.273)	7.418	(7.418)
Avro net etki	9.273	(9.273)	7.418	(7.418)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kur Riski (Devamı)

31 Aralık 2022	TL Karşılığı	ABD Doları (TL karşılığı)
Nakit ve nakit benzerleri (Kasa hariç)	1.237.570	1.237.570
Net yabancı para varlık	1.237.570	1.237.570

31 Aralık 2022	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlığı	231.404	(231.404)	185.123	(185.123)
ABD Doları net etki	231.404	(231.404)	185.123	(185.123)

Faiz Oranı Riski

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	2.587.605	3.015.897
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(2.786.916)	(3.921.573)
Net borç	(199.311)	(905.676)
Toplam özkaynaklar	4.836.080	4.670.603
Toplam sermaye	4.636.769	3.764.927
Borç/sermaye oranı	(0,04)	(0,24)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerlerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

NOT 25 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 36.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 26.364 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 27 - DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.