

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL  
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



Bağımsız  
Denetim ve  
Yeminli Mali  
Müşavirlik A.Ş.



## 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 2019 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 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca; raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

##### Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'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; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız  
Denetim ve  
Yeminli Mali  
Müşavirlik A.Ş.



## 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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.



Bağımsız  
Denetim ve  
Yeminli Mali  
Müşavirlik A.Ş.



## Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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 aşacağına 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 2019 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  
30 Temmuz 2020, 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- 29 |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| <b>VARLIKLAR</b>                                                                             | <b>Not</b> | <b>Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                       |            | <b>957.466</b>                              | <b>584.871</b>                              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                    | 4          | 555.426                                     | 42.764                                      |
| Ticari Alacaklar                                                                             | 5          | 346.038                                     | 111.663                                     |
| Diğer Alacaklar                                                                              |            |                                             |                                             |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                       | 3-6        | --                                          | 354.915                                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                               | 6          | 35.352                                      | 17.931                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                       | 7          | 20.650                                      | 41.581                                      |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                                       | 19         | --                                          | 16.017                                      |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                       |            | <b>249.063</b>                              | <b>38.222</b>                               |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                        | 9          | 202.754                                     | 5.102                                       |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                                | 10         | 3.866                                       | 121                                         |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                                     | 19         | 42.443                                      | 32.999                                      |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                      |            | <b>1.206.529</b>                            | <b>623.093</b>                              |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             |            |                                             |                                             |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |            | <b>266.195</b>                              | <b>54.913</b>                               |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 13         | 114.443                                     | --                                          |
| Ticari Borçlar                                                                               | 5          | 14.332                                      | 5.065                                       |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                             | 11         | 15.166                                      | 25.442                                      |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                          | 7          | 41.378                                      | 24.406                                      |
| Diğer Borçlar                                                                                | 6          | 62.764                                      | --                                          |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 19         | 18.112                                      | --                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |            | <b>339.682</b>                              | <b>94.000</b>                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 13         | 220.907                                     | --                                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin                                                       | 12         | 118.775                                     | 94.000                                      |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                      |            |                                             |                                             |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                           |            | <b>600.652</b>                              | <b>474.180</b>                              |
| Ödenmiş Sermaye                                                                              | 14         | 600.000                                     | 600.000                                     |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |            |                                             |                                             |
| - Diğer Kazançlar / (Kayıplar)                                                               |            | (32.240)                                    | (11.878)                                    |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                          | 14         | 9.919                                       | 9.919                                       |
| Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)                                                                |            | (123.861)                                   | 6.463                                       |
| Dönem Net Karı/(Zararı)                                                                      |            | 146.834                                     | (130.324)                                   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |            | <b>1.206.529</b>                            | <b>623.093</b>                              |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                        | Not | Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | Denetimden Geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar Kısım</b>                                                            |     |                                                |                                                |
| Hasılat                                                                                | 15  | 1.952.327                                      | 758.097                                        |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                | 15  | (717.599)                                      | (607.996)                                      |
| <b>Brüt Karı/(Zararı)</b>                                                              |     | <b>1.234.728</b>                               | <b>150.101</b>                                 |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                            | 16  | (880.095)                                      | (449.657)                                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                     | 17  | 48.273                                         | 22.677                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                 | 17  | (238.873)                                      | (7.458)                                        |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                  |     | <b>164.033</b>                                 | <b>(284.337)</b>                               |
| Finansman Geliri                                                                       | 18  | 46.549                                         | 151.758                                        |
| Finansman Gideri (-)                                                                   | 18  | (22.507)                                       | (51.829)                                       |
| <b>Vergi Öncesi Dönem Kar/(Zarar)</b>                                                  |     | <b>188.075</b>                                 | <b>(184.408)</b>                               |
| <b>Vergi Gelir/(Gideri)</b>                                                            |     | <b>(41.241)</b>                                | <b>54.084</b>                                  |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                                                             | 19  | (45.595)                                       | --                                             |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                                                        | 19  | 4.354                                          | 54.084                                         |
| <b>Dönem Net Karı/(Zararı)</b>                                                         |     | <b>146.834</b>                                 | <b>(130.324)</b>                               |
| <b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>                                                       | 20  | <b>2,447</b>                                   | <b>(2,172)</b>                                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                      |     |                                                |                                                |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak</b>                                   |     |                                                |                                                |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | 12  | (25.452)                                       | 26.829                                         |
| - Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | 19  | 5.090                                          | (5.366)                                        |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir/Gider (vergi sonrası)</b>                                      |     | <b>(20.362)</b>                                | <b>21.463</b>                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>                                                   |     | <b>126.472</b>                                 | <b>(108.861)</b>                               |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                  | Ödenmiş<br>Sermaye | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış Yedekler | Aktüeryal<br>Kazanç/Kayıp | Geçmiş Yıllar<br>Kar/(Zararları) | Net Dönem<br>Karı/(Zararı) | Toplam<br>Özkaynaklar |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>1 Ocak 2018 Bakiyesi</b>      | 600.000            | 9.919                                  | (33.341)                  | (174.320)                        | 180.783                    | 583.041               |
| Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer | --                 | --                                     |                           | 180.783                          | (180.783)                  | --                    |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)    | --                 | --                                     | 21.463                    | --                               | (130.324)                  | (108.861)             |
| <b>31 Aralık 2018 Bakiyesi</b>   | 600.000            | 9.919                                  | (11.878)                  | 6.463                            | (130.324)                  | 474.180               |
| <b>1 Ocak 2019 Bakiyesi</b>      | 600.000            | 9.919                                  | (11.878)                  | 6.463                            | (130.324)                  | 474.180               |
| Geçmiş Yıllar Karlarına Transfer | --                 | --                                     | --                        | (130.324)                        | 130.324                    | --                    |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)    | --                 | --                                     | (20.362)                  | --                               | 146.834                    | 126.472               |
| <b>31 Aralık 2019 Bakiyesi</b>   | 600.000            | 9.919                                  | (32.240)                  | (123.861)                        | 146.834                    | 600.652               |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                            |      | <i>Denetimden Geçmiş</i> | <i>Denetimden Geçmiş</i> |
|----------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                            | Not  | 1 Ocak-31 Aralık 2019    | 1 Ocak-31 Aralık 2018    |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                          |      | <b>390.961</b>           | <b>(273.436)</b>         |
| Dönem Net Karı/(Zararı)                                                    |      | 146.834                  | (130.324)                |
| <b>Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>           |      | <b>244.127</b>           | <b>(143.112)</b>         |
| Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler                                 | 19   | 41.241                   | (54.084)                 |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                            | 5    | 8.084                    | 5.900                    |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                   | 5    | (242.459)                | 46.096                   |
| Diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                    | 6    | 337.494                  | (114.603)                |
| Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                     | 5    | 9.267                    | 1.384                    |
| Diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                      | 6    | 14.607                   | --                       |
| Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler                            | 9-10 | 12.252                   | 16.440                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                         | 11   | (677)                    | (10.780)                 |
| Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler                             |      | 75.784                   | (18.601)                 |
| Vergi iadeleri/ödemeleri                                                   | 19   | (11.466)                 | (14.864)                 |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>              |      | <b>(213.649)</b>         | <b>(2.494)</b>           |
| Maddi/Maddi olmayan duran varlık alımları nedeniyle oluşan nakit çıkışları | 9-10 | (213.649)                | (2.494)                  |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                        |      | <b>335.350</b>           | <b>(151.430)</b>         |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net                  | 13   | 335.350                  | (151.430)                |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>                   |      | <b>512.662</b>           | <b>(427.360)</b>         |
| <b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>                             | 4    | 42.764                   | 470.124                  |
| <b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>                      | 4    | 555.426                  | 42.764                   |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 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" adresinde olup, internet sitesi [www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)’dır.

Şirket’in, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2018: 10 personel).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına ("TMS/TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı’na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TMS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Not 2.7’de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tablo ve notların hazırlanmasında, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarihli ve 30794 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde" belirtilen esaslar kullanılmıştır.

**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.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

##### **TFRS 16 Kiralamalar**

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve TMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 28'deki Değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar**

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

KGK tarafından Mayıs 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **a) 1 Ocak 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)**

#### **UMS 19'daki Değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi**

KGK tarafından 15 Ocak 2019'da, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi (TMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikte, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir.

Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

#### **TFRS 9'daki Değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler**

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

#### ***TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar***

TFRS 3 ve TFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alınan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

**a) 1 Ocak 2019 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)**

***TMS 23 Borçlanma Maliyetleri***

TMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmamıştır.

**b- Yayınlanan ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

**TFRS 4'deki Değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla KGG tarafından değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2021 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Şirket, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019'da, KGG tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **b- Yayınlanan ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri (Devamı)**

Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### **TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler – "Önemli"nin Tanımı**

KGK tarafından 07 Haziran 2019'da yapılan değişiklik ile "Önemli" kavramının tanımını ve nasıl uygulanması gerektiğini netleştiriyor. Ek olarak, tanımlamaya eşlik eden açıklamalar geliştirilmiştir. Son olarak, değişiklikler ile önemli tanımının tüm TFRS Standartları ile tutarlı olması amaçlanmıştır.

##### **Kavramsal Çerçeve (Güncellenmiş)**

Güncellenen kavramsal çerçeve KGK tarafından 11 Mayıs 2019 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır.

Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

##### **TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı**

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

#### **b- Yayınlanan ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)**

Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

#### **Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından Eylül 2019'da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7'yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır. Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişikliklerin yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

### **2.5 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.

### **2.6 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.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 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 ve bankalardaki mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı (vadeli mevduat varlığında) ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

#### **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 ve diğer borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

#### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar, binalar ve Makine-tesis ve cihazlar hariç, 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 varlıklar 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 |
|-----------------------|-----------------|
| Döşeme ve demirbaşlar | 5 yıl           |
| Taşıtlar              | 5 yıl           |

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Maddi Duran Varlıklar (Devamı)**

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin gelir tablosuna gider olarak kaydedilirler. Aktifleştirmeden sonraki harcamalar, gelecekte yenilemeden önceki durumdan daha iyi bir performans ile ekonomik fayda sağlanmasının kuvvetle muhtemel olması ve ilgili harcamanın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesi durumunda ilgili varlığın maliyetine eklenirler. Şirket, aktifleştirmeden sonraki harcamalar kapsamındaki değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın taşınan değerlerini bilançodan çıkarır. Varlığın maliyetine eklenen söz konusu aktifleştirme sonrası harcamalar, ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit sları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

#### **Hasılat**

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.

- (a) Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- (d) İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) 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.

#### **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.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****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 notlarında gösterir.

**Sermaye ve Temettüler**

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

**Kiralama İşlemleri**

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.

**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 notlarında açıklanır.

**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.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**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 aktif 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 aktif 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 aktif 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.

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

*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.

**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Türkiye'de mevcut iş kanunu hükümleri uyarınca, İktisadi İşletme, istifa veya kötü davranış dışında sebeplerden işten çıkartılan veya emekliliğe hak kazanmış olup işten ayrılan, bir yıllık hizmet süresini tamamlamış, çalışanlarına belli miktarda tazminat ödemekle yükümlüdür. İlişikteki mali tablolar Revize UMS 19 (Çalışanlara Sağlanan Haklar) uyarınca hesaplanan kıdem tazminatı karşılığını içermektedir. Şirket, bu standart uyarınca, bilanço tarihi itibarıyla birikmiş kıdem tazminatı karşılığını tahmini enflasyon oranıyla gelecekteki tazminat ödemelerini ortalama kazanç oranları üzerinden iskonto ederek bugünkü değerine indirgemıştır.

**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, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna kaydedilir.

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Pay Başına Kazanç**

Pay başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden payları 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, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

### **2.8 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.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

## **NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: ilişkili taraflardan 354.915 TL diğer alacakları ortaklardan alacaklardan oluşmaktadır).

*Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler:* 1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihi arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatleri 239.684 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 214.995 TL).

## **NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasa              | 3.698                 | --                    |
| Bankalar          |                       |                       |
| - Vadesiz mevduat | 551.728               | 42.764                |
|                   | <b>555.426</b>        | <b>42.764</b>         |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                                | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>            |                |                |
| Ticari alacaklar                               | 346.038        | 111.663        |
| Tahsili şüpheli ticari alacaklar               | 33.099         | 25.015         |
| Tahsili şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (33.099)       | (25.015)       |
|                                                | <b>346.038</b> | <b>111.663</b> |

Şirket diğer alacak ve borçlarının maruz kaldığı risk düzeyleri Not 21'de açıklanmıştır.

Şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                | 31 Aralık 2019  | 31 Aralık 2018  |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Dönem başı bakiye              | (25.015)        | (19.115)        |
| Yıl içinde ayrılan karşılıklar | (8.084)         | (5.900)         |
|                                | <b>(33.099)</b> | <b>(25.015)</b> |

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

|                                   | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b> |                |                |
| Ticari borçlar                    | 14.332         | 5.065          |
|                                   | <b>14.332</b>  | <b>5.065</b>   |

**NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b> |                |                |
| Diğer alacaklar                    | 19.783         | 4.087          |
| Ortaklardan alacaklar (Not 3)      | --             | 354.915        |
| Verilen teminatlar                 | 15.569         | 13.844         |
|                                    | <b>35.352</b>  | <b>372.846</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>   |                |                |
| Ödenecek vergi ve fonlar           | 61.384         | --             |
| Diğer borçlar                      | 1.380          | --             |
|                                    | <b>62.764</b>  | <b>--</b>      |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> |                |                |
| Verilen avanslar              | 13.185         | 37.827         |
| Gelecek aylara ait giderler   | 7.465          | 3.754          |
|                               | <b>20.650</b>  | <b>41.581</b>  |

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                            | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ertelenmiş gelirler</b> |                |                |
| Alınan sipariş avansları   | 41.378         | 24.406         |
|                            | <b>41.378</b>  | <b>24.406</b>  |

**NOT 8 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem                 | 1 Ocak 2019    | İlaveler       | Çıkışlar  | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------|----------------|----------------|-----------|----------------|
| <b>Maliyet</b>             |                |                |           |                |
| Arsalar                    | 2.071          | --             | --        | 2.071          |
| Taşıtlar                   | --             | 194.533        | --        | 194.533        |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 114.090        | 15.140         | --        | 129.230        |
|                            | <b>116.161</b> | <b>209.673</b> | <b>--</b> | <b>325.834</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                |                |           |                |
| Taşıtlar                   | --             | 9.727          | --        | 9.727          |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 111.059        | 2.294          | --        | 113.353        |
|                            | <b>111.059</b> | <b>12.021</b>  | <b>--</b> | <b>123.080</b> |
|                            |                |                |           | <b>202.754</b> |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>5.102</b>   |                |           |                |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

| Geçmiş Dönem               | 1 Ocak 2018    | İlaveler      | Çıkışlar  | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------|----------------|
| <b>Maliyet</b>             |                |               |           |                |
| Arsalar                    | 2.071          | --            | --        | 2.071          |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 111.596        | 2.494         | --        | 114.090        |
|                            | <b>113.667</b> | <b>2.494</b>  | <b>--</b> | <b>116.161</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                |               |           |                |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 98.034         | 13.025        | --        | 111.059        |
|                            | <b>98.034</b>  | <b>13.025</b> | <b>--</b> | <b>111.059</b> |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>15.633</b>  |               |           | <b>5.102</b>   |

Şirketin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine yansıtılmıştır.

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem                | 1 Ocak 2019  | İlaveler     | Çıkışlar  | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------|--------------|--------------|-----------|----------------|
| <b>Maliyet</b>            |              |              |           |                |
| Haklar                    | 7.925        | 3.976        | --        | 11.901         |
|                           | <b>7.925</b> | <b>3.976</b> | <b>--</b> | <b>11.901</b>  |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |              |              |           |                |
| Haklar                    | 7.804        | 231          | --        | 8.035          |
|                           | <b>7.804</b> | <b>231</b>   | <b>--</b> | <b>8.035</b>   |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>121</b>   |              |           | <b>3.866</b>   |

  

| Cari Dönem                | 1 Ocak 2018  | İlaveler     | Çıkışlar  | 31 Aralık 2018 |
|---------------------------|--------------|--------------|-----------|----------------|
| <b>Maliyet</b>            |              |              |           |                |
| Haklar                    | 7.925        | --           | --        | 7.925          |
|                           | <b>7.925</b> | <b>--</b>    | <b>--</b> | <b>7.925</b>   |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |              |              |           |                |
| Haklar                    | 4.389        | 3.415        | --        | 7.804          |
|                           | <b>4.389</b> | <b>3.415</b> | <b>--</b> | <b>7.804</b>   |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>3.536</b> |              |           | <b>121</b>     |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 6.989          | 18.685         |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 8.177          | 6.757          |
|                                      | <b>15.166</b>  | <b>25.442</b>  |

**NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**12.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur ).

**12.2 Dava ve İhtilaflar**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine yürütülen 96.000 TL tutarında dava bulunmakta olup, Şirket yönetimi ve Şirket avukatı tarafından davanın reddi gerekeceği düşünüldüğü için karşılık ayrılmamıştır. (31 Aralık 2018: Yoktur)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket lehine yürütülen dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur)

**12.3 Verilen/alınan Teminatlar/ipotekler/rehinler**

**a) Verilen Teminatlar/ipotekler**

|                 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Cinsi</b>    |                |                |
| Teminat mektubu | 550.000        | 300.000        |
|                 | <b>550.000</b> | <b>300.000</b> |

**b) Alınan Teminat/kefaletler**

|                | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------|----------------|----------------|
| <b>Cinsi</b>   |                |                |
| Kefaletler (*) | 194.000        | --             |
|                | <b>194.000</b> | <b>--</b>      |

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

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

**12.4 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. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 6.730,15 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,70 enflasyon oranı ve %12,53 iskonto oranı varsayımına göre, %3,52 reel iskonto oranı (31 Aralık 2018: %3,40) ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dönem başı</b>                     | 94.000         | 114.147        |
| Ödemeler                              | (17.208)       | (10.035)       |
| Faiz maliyeti                         | 3.151          | 3.880          |
| Cari hizmet maliyeti                  | 13.380         | 12.837         |
| Aktüeryal kazanç /(kayıp)             | 25.452         | (26.829)       |
| <b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b> | <b>118.775</b> | <b>94.000</b>  |

**NOT 13 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli borçlanmalar | 31 Aralık 2019 |                |                | 31 Aralık 2018 |              |       |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------|
|                          | Oran (%)       | Döviz tutarı   | Tutar          | Oran (%)       | Döviz tutarı | Tutar |
| TL krediler              | %13            | 100.537        | 100.537        | --             | --           | --    |
| Diğer                    |                | 13.906         | 13.906         | --             | --           | --    |
|                          |                | <b>114.443</b> | <b>114.443</b> | --             | --           | --    |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 13 – FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

| Uzun vadeli borçlanmalar | 31 Aralık 2019 |                |                | 31 Aralık 2018 |              |       |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------|
|                          | Oran (%)       | Döviz tutarı   | Tutar          | Oran (%)       | Döviz tutarı | Tutar |
| TL krediler              | %13            | 220.907        | 220.907        | --             | --           | --    |
|                          |                | <b>220.907</b> | <b>220.907</b> | --             | --           | --    |

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla banka kredilerine verilen kefalet bilgisi Not 12'de açıklanmıştır (31 Aralık 2018: Yoktur).

Şirket kısa ve uzun vadeli borçlanmalardan maruz kaldığı risk düzeyleri Not 21'de açıklanmıştır.

**NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR**

Şirket'in sermayesi 600.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette ve tamamı nama yazılı 60.000 paya bölünmüştür. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

|                       | 31 Aralık 2019 |                | 31 Aralık 2018 |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | Pay yüzdesi    | Pay tutarı     | Pay yüzdesi    | Pay tutarı     |
| Mustafa Kıvanç Kılvan | 56%            | 336.000        | 56%            | 336.000        |
| Uygar Tost            | 16%            | 96.000         | 16%            | 96.000         |
| Engin Akdeniz         | 10%            | 60.000         | 10%            | 60.000         |
| Ercan Meşe            | 10%            | 60.000         | 10%            | 60.000         |
| Cem Gül               | 8%             | 48.000         | 8%             | 48.000         |
|                       | <b>100,00</b>  | <b>600.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>600.000</b> |

**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları**

UMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir 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.

**Kardan Kısıtlanmış Yedekler**

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

**Kar dağıtımı**

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirket 2019 yılı içerisinde kar payı dağıtımı yoktur(2018: Yoktur).

**NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hasılat(Zamanın belli bir anında)    | 1.953.927                  | 731.429                    |
| Ekspertiz gelirleri                  | --                         | 26.668                     |
| Diğer                                | 1.953.927                  | 758.097                    |
| <b>Brüt satışlar</b>                 |                            |                            |
| Satıştan iadeler (-)                 | (1.600)                    | --                         |
|                                      | 1.952.327                  | 758.097                    |
| <b>Net Satışlar</b>                  |                            |                            |
|                                      | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
| <b>Satışların maliyeti</b>           |                            |                            |
| Personel giderleri                   | 361.243                    | 338.086                    |
| Araç kiralama ve akaryakıt giderleri | 114.946                    | 23.577                     |
| Belediye tapu harç giderleri         | 107.027                    | 57.686                     |
| Kira gideri                          | 83.250                     | 79.500                     |
| Ofis giderleri                       | 44.798                     | 16.482                     |
| Diğer giderler                       | 6.335                      | 92.665                     |
|                                      | 717.599                    | 607.996                    |
| <b>Satışların hizmet maliyeti</b>    |                            |                            |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Huzur hakkı giderleri             | 239.695                    | 215.295                    |
| Danışmanlık giderleri             | 254.277                    | 82.417                     |
| Vergi giderleri                   | 143.318                    | 1.893                      |
| Ofis giderleri                    | 104.296                    | 14.422                     |
| Apartman ortak giderleri          | 18.660                     | 68.841                     |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 12.252                     | 16.440                     |
| Diğer giderler                    | 107.597                    | 50.349                     |
|                                   | <b>880.095</b>             | <b>449.657</b>             |

**NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                      | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| SGK teşvik gelirleri | 25.990                     | 13.800                     |
| Diğer gelirler       | 22.283                     | 8.877                      |
|                      | <b>48.273</b>              | <b>22.677</b>              |

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla diğer giderler aşağıdaki gibidir:

|                                | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Şüpheli alacak karşılık gideri | 8.084                      | 5.900                      |
| Dava giderleri (*)             | 226.000                    | --                         |
| Diğer giderler                 | 4.789                      | 1.558                      |
|                                | <b>238.873</b>             | <b>7.458</b>               |

(\*) Şirket'in dönem içerisinde sulh yoluna gidilerek kapatılan dava gideridir.

**NOT 18 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                     | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kur farkı giderleri | 5.719                      | 46.567                     |
| Faiz giderleri      | 9.113                      | --                         |
| Banka giderleri     | 7.675                      | 5.262                      |
|                     | <b>22.507</b>              | <b>51.829</b>              |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 18 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ(Devamı)**

Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                     | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kur farkı gelirleri | 46.549                             | 151.758                            |
|                     | <b>46.549</b>                      | <b>151.758</b>                     |

**NOT 19 – GELİR VERGİLERİ**

**Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar**

Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları yoktur (31 Aralık 2018 : 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır).

**Kurumlar Vergisi**

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir (2018: %22). 7061 Sayılı Kanun ile ilgili oran, 14 Mayıs 2018 tarihinden itibaren, 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22 olarak belirlenmiştir. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal tablolara yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı       | 45.595                | --                    |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar    | (27.483)              | --                    |
| <b>Ödenecek kurumlar vergisi</b> | <b>18.112</b>         | <b>--</b>             |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 19 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

1 Ocak-31 Aralık 2019 ve 2018 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2019  | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Cari kurumlar vergisi   | (45.595)        | --             |
| Ertelenmiş vergi geliri | 4.354           | 54.084         |
|                         | <b>(41.241)</b> | <b>54.084</b>  |

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

|                                                   | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Vergi öncesi muhasebe karı / (zararı)             | <b>188.295</b>             | <b>(184.408)</b>           |
| Yerel vergi oranı % 22 üzerinden hesaplanan vergi | 41.377                     | (40.570)                   |
| Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi   | 1.053                      | (13.514)                   |
| Geçmiş yıl zarar mahsubu                          | (1.621)                    | --                         |
| Diğer etkiler                                     | 432                        | --                         |
|                                                   | <b>41.241</b>              | <b>(54.084)</b>            |

**Ertelenmiş Vergiler**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen (2018,2019 ve 2020 yılları için %22, diğer dönemler için %20) vergi oranları dikkate alınmıştır (31 Aralık 2018: %22).

|                                                                         | Toplam Geçici Farklar |                   | Ertelenen Vergi Varlık<br>/(Yükümlülükleri) |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------|
|                                                                         | 31 Aralık<br>2019     | 31 Aralık<br>2018 | 31 Aralık<br>2019                           | 31 Aralık<br>2018 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri arasındaki fark | 58.233                | 45.981            | 11.647                                      | 9.196             |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                               | 118.775               | 94.000            | 23.755                                      | 18.800            |
| Şüpheli alacak karşılığı                                                | 33.099                | 25.015            | 6.620                                       | 5.003             |
| Kredi faiz düzeltmesi                                                   | 1.915                 | --                | 421                                         | --                |
| Ertelenmiş vergi varlıkları                                             |                       |                   | 42.443                                      | 32.999            |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri(-)                                      |                       |                   | --                                          | --                |
| <b>Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net</b>                 |                       |                   | <b>42.443</b>                               | <b>32.999</b>     |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 19 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**

**Ertelenmiş vergiler (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir;

|                         | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Açılış bakiyesi         | 32.999         | (15.719)       |
| Özkaynağa yansıtılan    | 5.090          | (5.366)        |
| Ertelenmiş vergi geliri | 4.354          | 54.084         |
|                         | <b>42.443</b>  | <b>32.999</b>  |

**NOT 20 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP**

Pay başına zarar, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla pay başına zararı aşağıdaki gibidir:

|                                                    | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2018 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Net dönem kar/(zarar)                              | 146.834                    | (130.324)                  |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 60.000                     | 60.000                     |
| <b>Pay Başına (Kayıp) / Kazanç</b>                 | <b>2,447</b>               | <b>(2,172)</b>             |

**NOT 21 - 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.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)**

**Kredi Riski**

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

| <b>Cari dönem</b>                                                                                  | <b>Ticari Alacaklar</b> | <b>Diğer Alacaklar</b> | <b>Bankalardaki Mevduat</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>               | <b>346.038</b>          | <b>35.352</b>          | <b>551.728</b>              |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                          | --                      | --                     | --                          |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | <b>346.038</b>          | <b>35.352</b>          | <b>551.728</b>              |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | --                      | --                     | --                          |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | --                      | --                     | --                          |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | <b>33.099</b>           | --                     | --                          |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | (33.099)                | --                     | --                          |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | --                      | --                     | --                          |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | --                      | --                     | --                          |

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

| <b>Geçmiş Dönem</b>                                                                                | <b>Ticari Alacaklar</b> | <b>Diğer Alacaklar</b> | <b>Bankalardaki Mevduat</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>               | <b>111.663</b>          | <b>372.846</b>         | <b>42.764</b>               |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                          | --                      | --                     | --                          |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | <b>111.663</b>          | <b>372.846</b>         | <b>42.764</b>               |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | --                      | --                     | --                          |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | --                      | --                     | --                          |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | <b>25.015</b>           | --                     | --                          |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | (25.015)                | --                     | --                          |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | --                      | --                     | --                          |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | --                      | --                     | --                          |

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

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)**

**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 likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

**31 Aralık 2019**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter değeri  | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 6 aydan kısa  | 6 - 12 ay arası | 1-2 yıl arası | 1-2 yıl arası  |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>364.289</b> | <b>364.289</b>                           | <b>94.821</b> | <b>48.560</b>   | <b>87.807</b> | <b>133.102</b> |
| Banka kredileri                             | 335.350        | 335.350                                  | 65.882        | 48.560          | 87.807        | 133.102        |
| Ticari borçlar                              | 14.332         | 14.332                                   | 14.332        | --              | --            | --             |
| Diğer borçlar                               | 14.607         | 14.607                                   | 14.607        | --              | --            | --             |

**31 Aralık 2018**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 6 aydan kısa | 6 - 12 ay arası | 1-2 yıl arası |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |               |                                          |              |                 |               |
| Ticari borçlar                              | 5.065         | 5.065                                    | 5.065        | --              | --            |

**Piyasa Riski**

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

**Kur Riski**

| 31 Aralık 2019                        | TL Karşılığı                                        |                                  | ABD Doları                      |                                  |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri(Kasa hariç) | 267.025                                             |                                  | 44.952                          |                                  |
| <b>Net yabancı para varlık</b>        | <b>267.025</b>                                      |                                  | <b>44.952</b>                   |                                  |
| 31 Aralık 2019                        | 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                | 26.703                                              | (26.703)                         | 21.362                          | (21.362)                         |
| <b>ABD Doları net etki</b>            | <b>26.703</b>                                       | <b>(26.703)</b>                  | <b>21.362</b>                   | <b>(21.362)</b>                  |

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

**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 sağlayabilmektedir.

|                                               | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam borçlar                                | 605.877        | 148.913        |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4) | (555.426)      | (42.764)       |
| <b>Net borç</b>                               | <b>50.451</b>  | <b>106.149</b> |
| Toplam özkaynaklar                            | 600.652        | 474.180        |
| Toplam sermaye                                | 651.103        | 580.329        |
| <b>Borç/sermaye oranı</b>                     | <b>0,08</b>    | <b>0,18</b>    |

**NOT 22 - 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 metodlar 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.

**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde 2019 yılının Aralık ayında ortaya çıkan Koronavirüs (Covid-19) salgını tüm dünyaya yayılmış ve 11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi ilan edilmiştir. Ülkemizde ve tüm dünyada Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin alınan önlemler kapsamında üretim, ticaret ve ulaşım gibi birçok alanda kısıtlayıcı tedbirler getirilmiştir. Getirilen bu tedbirlerin ve yavaşlayan ekonomik aktivitelelerin etkisiyle, şirketlerin gelirlerinin düşmesi ve nakit akışlarının olumsuz etkilemesi muhtemeldir.

Şirket yönetimi, gelecek bir yıl içerisinde salgının, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

**NOT 24 - DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.