

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1. Görüş**

Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere diğer açıklayıcı dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

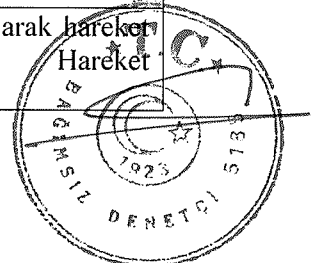
2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 denetimi ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

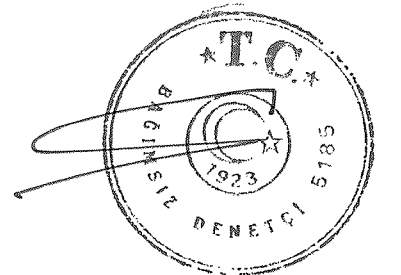
3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
Maddi Duran Varlıkların Denetimi	
Şirket'in maddi duran varlık hesap grubu "254 Taahhütler Hesabı", "255 Demirbaşlar Hesabı", hesabından oluşmaktadır.	Maddi duran varlıklar ile ilgili olarak hareket Hareket tabloları temin edilmiştir.



<p>Şirket'in maddi olmayan duran varlık hesap grubu "260 Haklar", "264 Özel Maliyetler Hesabı"ndan oluşmaktadır.</p> <p>Denetim çalışmamızda, önemlilik seviyesinin üzerinde kaldığı için bu hesap grubu kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir</p>	<p>tablolarından yola çıkarak gerçekleşen işlemlerin doğruluğu test edilmiştir.</p> <p>Ayrıca maddi duran varlıklar ile ilgili olarak; amortisman, faydalı ömür ve kalıntı değer tahminleri de gözden geçirilmiş, şirket tarafından yapılan çalışmalar temin edilip tetkik edilmiştir.</p> <p>Maddi duran varlıkların varlık beyanlarına ilişkin olarak ise tevsik edici dokümanlar tetkik edilerek güvence sağlanmıştır.</p> <p>Yukarıdaki hususlara ilave olarak Dipnot 10'da yer verilen açıklamaların TMS kapsamında uygun olduğu hususu da tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>
<p>Hasılatın Denetimi</p>	
<p>Gayrimenkul Değerleme alanında faaliyet gösteren işletmenin ana gelir kaynağı bu faaliyetlerden elde ettiği gelirleri olup, hasılat ve maliyet hesap grupları finansal tablo kalemleri açısından önemli hesap grupları ve performansının ölçülmesi açısından önemli kriterlerden biridir.</p> <p>Hasılat ve maliyet hesaplarının finansal tablolara önemli etkisinin olması sebebi ile denetim çalışmalarımızda kilit denetim konuları olarak belirlenmişlerdir.</p> <p>Hasılat kar elde etmek amacı ile faaliyette bulunan her işletme için bir yapısal risk unsuru taşıyan bir kalemdir.</p> <p>Hasılat sunulan malın karşılığında alınan veya alınacak olan tutardan indirimler, iskontolara ve satışla ilgili vergilerin düşülmesi sonucu Şirketin elde etmeyi beklediği bedel üzerinden ölçülür.</p> <p>İşletme faaliyetlerinin devam ettirilmesi ile ilgili olarak şirketin katlandığı maliyetler ise üretim işlemlerinden olan maliyetlerden kaynaklanmaktadır.</p>	<p>Şirket ile ilgili hasılat döngüsü ve hasılatın muhasebeleştirilmesi süreçlerine yönelik anlayış elde etmek adına denetim prosedürleri uygulanmış ve bu süreçte uygulanan önemli kontrollere ilişkin anlayış elde edilmiştir.</p> <p>Hasılat döngüsü içerisinde yer alan kişiler (yönetim, üst yönetimden sorumlu olanlar ve muhasebe personelleri) ile görüşülmüş ve sürecin işleyişine ilişkin bir anlayış ve güvence elde edilmiştir.</p> <p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili olan ve kilit öneme sahip olan kontrollerin işleyiş etkinliği hakkında bilgi elde edilmiş ve bu kapsamda uygulanacak müteakip denetim prosedürlerine karar verirken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.</p> <p>Uygulanan denetim prosedürleri ile satışların tamlığı, gerçekleşip gerçekleşmediği ve dönemselliğine ilişkin güvence elde edilmiştir.</p> <p>Yukarıdaki hususlara ilave olarak Dipnot 17'de yer verilen açıklamaların TMS kapsamında uygun olduğu hususu da tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

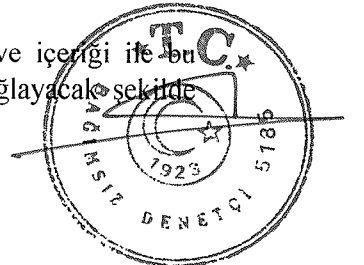
5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen 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, gereceğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata ve hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil, ama duruma uygun denetim prosedürlerinin tasarlamak amacı ile denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile 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 sürekliliğinin esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmememiz 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 açıklamaları dâhil olmak üzere genel sunumu yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinde gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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.

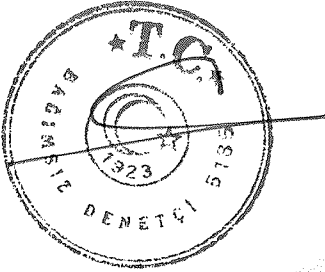
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektedir. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1-) TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine göre uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2-) TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

ANY PARTNERS BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Aydemir KUŞAKCI
Sorumlu Denetçi



Ankara, 27 Mart 2023