

**PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR ve
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi’
Genel Kurulu'na,**

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi’ nin “Şirket” **31 Aralık 2020** 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 dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen hususların muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket’in **31 Aralık 2020** tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket’ in 31.12.2020 tarihi itibarıyla ortaklardan 5.150.981 TL alacağı bulunmakta olup buna ilişkin ortaklara herhangi faiz tahakkuku yapılarak nemalandırma yapılmamış ve ilişikteki finansal tablolara yansıtılamamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS’lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak Türkiye’ deki etik hükümler uyarınca Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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.

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.

Bankalar	
Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 3'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan bankalar hesabı borç bakiyesi 4.119.431 TL olup, varlıklarının % 32'sini oluşturmaktadır. Bankalar hesabında yer alan tutarların doğruluklarının teyidi ve vadeli mevduat etkin faiz değerlendirme işlemleri denetimimiz bakımından kilit bir konudur.	Denetim prosedürlerimiz bankalarda bulunan mevcut hesap bakiyelerinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Bankalarda bulunan hesapların tutarlarının mevcudiyetinin doğrulanması amacıyla yapılan 3'üncü taraf doğrulamaları değerlendirilmiş ve Şirket'in bankalarda yer alan mevduatlarına ilişkin doğrulamalar temin edilmiş, mutabakat sağlanmıştır. Şirket'in vadeli mevduat hesapları için hesaplamış olduğu etkin faiz değerlendirme çalışmaları yeniden hesaplama yöntemiyle test edilmiştir. Banka hesaplarına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu dipnotlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

4. Diğer Hususlar

Şirket, 2015 ve 2016 hesap dönemleri için Maliye Bakanlığı tarafından kdv iadesi gerekçesiyle sınırlı incelemeden geçmektedir. Rapor tarihi itibarıyla inceleme süreci devam etmekte olup henüz sonuçlanmamıştır.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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.

6. 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 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, Şirketin 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 Şirketin 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.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, 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. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

a) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'nci maddesi çerçevesinde, Şirketin pay senetleri borsada işlem görmediği için, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi kurulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin **1 Ocak - 31 Aralık 2020** hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

c) 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 İbrahim ARIKAN' dır.

GRC Bağımsız Denetim AŞ.

İbrahim ARIKAN

Sorumlu Denetçi, SMMM

30 Mart 2021

Kısıklı Mahallesi Bosna Bulvarı

No: 25/4 Üsküdar / İstanbul

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	7-43
DİPNOT 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
DİPNOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
DİPNOT 4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
DİPNOT 5. FİNANSAL BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	25
DİPNOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
DİPNOT 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
DİPNOT 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR.....	28
DİPNOT 12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	29
DİPNOT 13. ERTELENMİŞ GELİRLER.....	30
DİPNOT 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
DİPNOT 15. ÖZKAYNAKLAR.....	30
DİPNOT 16. HASILAT (SATIŞLAR) VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
DİPNOT 17. PAZARLAMA,SATIŞ VE DAĞITIM ve GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
DİPNOT 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	33
DİPNOT 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	33
DİPNOT 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	34
DİPNOT 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	34
DİPNOT 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	34
DİPNOT 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)	36
DİPNOT 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37
DİPNOT 25. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ.....	37
DİPNOT 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	39
DİPNOT 27. FİNANSAL ARAÇLAR	43
DİPNOT 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	43

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		11.431.999	6.147.155
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	4.125.194	5.005.108
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	340.425	399.016
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	5.150.981	239.914
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.387.211	363.908
Peşin Ödenmiş Giderler	12	54.519	13.641
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	14	373.669	125.568
Duran Varlıklar		1.591.483	986.845
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	40.130	35.730
Maddi Duran Varlıklar	8	1.445.850	860.950
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	7.418	10.332
Peşin Ödenmiş Giderler	12	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	98.085	79.833
TOPLAM VARLIKLAR		13.023.482	7.134.000

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.786.299	1.080.363
Ticari Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	51.203	182.714
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.285.571	301.994
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	106.056	95.817
Ertelenmiş Gelirler	13	55.010	54.810
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	162.448	382.549
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	126.011	62.479
Uzun Vadeli Yükümlülükler		382.514	366.864
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	305.452	299.748
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	77.062	67.116
ÖZKAYNAKLAR		10.854.669	5.686.773
Ödenmiş Sermaye	15	1.200.000	600.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	(305.248)	(302.150)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.024.976	1.024.976
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	15	3.763.946	887.196
Net Dönem Karı/(Zararı)		5.170.995	3.476.751
TOPLAM KAYNAKLAR		13.023.482	7.134.000

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	26.778.657	17.264.949
Satışların Maliyeti (-)	16	(17.983.976)	(10.753.865)
BRÜT KAR / ZARAR		8.794.681	6.511.084
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(3.092.444)	(2.443.957)
Pazarlama Giderleri (-)	17	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	17	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	318.172	204.956
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(7.445)	(20.311)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		6.012.964	4.251.772
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	670.346	235.813
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		6.683.310	4.487.585
Finansman Gelirleri	21	-	-
Finansman Giderleri (-)	21	(8.873)	(16.285)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		6.674.437	4.471.300
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri (-)			
- Dönem Vergi Gideri (-)	22	(1.510.874)	(929.683)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	22	7.432	(64.866)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		5.170.995	3.476.751
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI / ZARARI (-)		5.170.995	3.476.751

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
DÖNEM KARI / ZARARI (-)		5.170.995	3.476.751
DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(3.098)	(141.374)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	11	(3.972)	(181.249)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	22	874	39.875
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)		(3.098)	(141.374)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)		5.167.897	3.335.377

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referans	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar /Zararlar			Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Avans kar payı dağıtımı	Dönem Karı / (Zararı)	
01 Ocak 2019 Bakiyesi	15	600.000	(160.776)	-	1.024.976	(60.588)	(288.823)	1.707.196	2.821.985
Transferler		-	-	-	-	1.418.373	288.823	(1.707.196)	-
Temettü dağıtımı		-	-	-	-	(470.588)	-	-	(470.588)
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider									
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	3.476.751	3.476.751
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		-	(141.374)	-	-	-	-	-	(141.374)
31 Aralık 2019 Bakiyesi	15	600.000	(302.150)	-	1.024.976	887.196	-	3.476.751	5.686.773
Transferler		-	-	-	-	3.476.751	-	(3.476.751)	-
Sermaye Arttırımı		600.000	-	-	-	(600.000)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider									
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	5.170.995	5.170.995
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		-	(3.098)	-	-	-	-	-	(3.098)
31 Aralık 2020 Bakiyesi	15	1.200.000	(305.248)	-	1.024.976	3.763.946	-	5.170.995	10.854.669

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(30.562)	4.330.843
Dönem net karı / (zararı)		5.170.995	3.476.751
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		5.170.995	3.476.751
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.923.342	1.248.187
Amortisman ve İfta Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-9	267.366	196.549
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.940	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19	5.940	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		146.808	56.697
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	146.808	56.697
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(214)	392
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	19	(905)	(703)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	19	691	1.095
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	1.503.442	994.549
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(5.312.379)	316.457
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		51.960	(189.253)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	24	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	51.960	(189.253)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.938.770)	(23.166)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	24	(4.911.067)	150.863
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(1.027.703)	(174.029)
Peşin ödenmiş giderlerlerde ki artışlar(-) / azalışlar (+)	12	(40.878)	9.235
Ticari Borçlardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(130.606)	131.948
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	24	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	6	(130.606)	131.948
Diğer Borçlardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		983.577	201.437
İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)	24	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)	7	983.577	201.437
Çalışanlara Sağlanan Borçlardaki Azalış (Artış)	11	10.239	16.678
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim	13	200	45.591
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(248.101)	123.987
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	(248.101)	123.987
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.781.958	5.041.395
Kıdem tazminatı yükümlülüğü ödemeleri	11	(81.544)	(163.417)
Ödenen kurumlar ve gelir vergileri	22	(1.730.975)	(547.134)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(849.352)	(643.672)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8	(941.152)	(643.672)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri (+)	8	91.800	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		-	(470.587)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş(+)/Çıkış(-)		-	(470.587)
Temettü ödemesi	15	-	(470.587)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ) A+B+C)		(879.914)	3.216.583
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C+D)		(879.914)	3.216.583
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	5.005.108	1.788.526
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	4.125.194	5.005.108

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Genel Bilgi

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 18.02.2010 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 725498 sicil numarası ile kayıtlıdır. Şirket merkez adresi; Tozkoparan Mah. Haldun Taner Sokak Alparslan İş Merkezi No:27/4 Güngören /İstanbul'dur. Şirket'in 8 adet şubesi bulunmakta olup, açık adresleri aşağıdadır.

1-Ankara Şubesi:

Mustafa Kemal Mah. 2157 Sok. Benerler Apt. No:5/6 Çankaya/Ankara

2-Antalya Şubesi:

Etiler Mh. Adnan Menderes Bulvarı Sami Kaya İş Merkezi No:46 D.501 Muratpaşa/Antalya

3-İzmir Şubesi:

Yalı Mh. 6523 Sk. No:32/B Daire: 214 Karşıyaka/İzmir

4-Kocaeli Şubesi:

Tepecik Mah.İnönü Cad.Kemal Öz Sok.No:32 Tepecik İş Merkezi D:1 İzmit/Kocaeli

5- Erzincan Şubesi:

İnönü Mah.Ordu Cad.Selimoğlu İşhanı Kat:2 No:3/222 Erzincan

6-Kayseri Şubesi:

Saraybosna Mahallesi 3905. Sokak No:7/1 Kocasinan/Kayseri

7- Samsun Şubesi:

Kılıçdere Mah.Borkonut Center İş Merkezi Kastamonu Sok.No:6 K.7 D:97 İlkadım/Samsun

8-Batman Şubesi:

Gap Mah.Turgut Özal Bulvarı Golden Plaza No:46/623 Batman

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 81 kişidir. (31.12.2019: 55 kişidir).

Şirket'in Faaliyet Alanı

Şirket'in ana faaliyet konusu; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller arsa arazi konut işyerleri resmi daireler bankalar sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri sosyal ve turistik tesisler tatil köyleri villa yalı otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerleme hizmeti analiz ve fizibilite çalışmaları sunmak gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalarını belirli bir tarihteki muhtemel değerlemenin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme raporları hazırlamaktır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Şirket'in Ortalık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sermayesi 1.200.000 TL (31.12.2019: 600.000 TL) 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Fatih AYDOĞAN	42,67%	512.000	42,67%	256.000
Yüksel ŞAHİN	28,67%	344.000	28,67%	172.000
Adem ARSLANTÜRK	28,67%	344.000	28,67%	172.000
Toplam Sermaye	100%	1.200.000	100%	600.000

Şirket'in sermayesi her biri 1.000 TL kıymetinde 1.200 adet paya ayrılmıştır. (31.12.2019: 1000 TL kıymetinde 600 adet pay). Kayıtlı sermaye tavanı ve pay imtiyazı yoktur.

16 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı genel kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 600.000 TL' den 1.200.000 TL' ye çıkartılması ve artırılan sermayenin Şirket' in iç kaynaklarından karşılanması kararlaştırılmıştır. Sermaye artışı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 29 Haziran 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

DİPNOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, yasal defterlerini ve yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları' na göre Şirket' in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TMS/TFRS' ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. **31 Aralık 2020** tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Karşılaştırmalı bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, 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.

Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolardaki varlık ve yükümlülükler TMS/TFRS kapsamında izin verilen ve zorunlu haller dışında birbirinden mahsup edilmemiştir. Gelir ve gider kalemleri de ancak TMS/TFRS kapsamında öngörülmesi halinde birbirinden mahsup edilmiş, aksi halde mahsup edilmemiştir.

TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler; 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

b) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket’in muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye doğru olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirketin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, “TFRS 16 Kiralamalar” standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Söz konusu standart kaynaklı muhasebe politikası değişikliklerinin ve ilgili standardın ilk kez uygulanmasının Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri mevcut olduğu durumda, dönem sonu kurundan değerlendirilmektedir. Bilançodaki diğer kasa ve banka mevcudunun kayıtlı değeri, tahmini rayiç değeridir.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra fatura değeri ile kayda alınmakta ve indirgenmiş net değerleri ile yansıtılmaktadır. Alacakların içerdiği finansman maliyeti ilgili alacağın vadesine uygun vadelere TC Merkez Bankası ağırlıklı ortalama mevduat faiz oranları dikkate alınarak hesaplanır ve bulunan tutarlar finansal tablolarda yansıtılır. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şüpheli alacak karşılığı Yönetim tarafından piyasa şartlarına dayanarak yapabildiği en iyi tahminlere göre ayrılmaktadır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

İlişkili taraflar

İlişkili taraf: Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

Aşağıdaki kriterlerin birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Diğer Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacak ve borç sınıfına girmeyen diğer alacak ve borçlar bu kalemlerde gösterilir. Örneğin, verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar, vergi dairelerinden alacaklar, diğer çeşitli alacaklar, şüpheli diğer alacaklar, vb. Burada tanımlanan herhangi bir borç sınıfına girmeyen diğer borçlar bu kalemdedir. Örneğin; tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu otoritelerine borçlar, diğer çeşitli borçlar. Diğer alacak ve borçlar maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir.

Stoklar

İşin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan, satılmak üzere üretilmekte olan ya da üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıkların gösterildiği kalemdir. Verilen sipariş avansları ilgili stok muhasebeleştirilinceye kadar diğer dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Stoklar, maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direk işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stoklar finansal tablolarda, kullanımları veya satış sonucu elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenemez. Maliyetlerin kullanım veya satış sonucu elde edilecek tutardan yüksek olması durumunda, stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

Şirket'in ana faaliyet konusu değerlendirme hizmeti olduğundan stokları bulunmamaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Maddi duran varlıklar

Maddi varlıklar, elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar hariç, amortisman tabi varlıklar, Şirket yönetimi tarafından belirlenen faydalı ömürleri temel alınarak hesaplanan oranlarla normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Buna göre varlıklar aşağıda belirtilen sürelerde itfa edilmektedir:

Cinsi	31.12.2020 Faydalı Ömür(Yıl)	31.12.2019 Faydalı Ömür(Yıl)
Taşıtlar	5	5
Demirbaşlar	3-14	3-14
Özel maliyetler	5	5

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumunda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net bilanço değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, kiralama süresi sonunda satın alınmaları kesine yakın olduğundan, sahip olunan maddi varlıklarla aynı şekilde, varlığın yararlı ömrü boyunca amortisman tabi tutulur.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları, satın alma maliyeti değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, çeşitli yazılımlardan oluşmakta olup 3 ila 5 yıllık sınırlı faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer sözkonusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Kiralama İşlemleri (1 Ocak 2019'dan itibaren uygulanmaya başlanmıştır)

Kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Kısa vadeli kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, 12 aydan kısa vadeli kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen kiralamalarda uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilir.

Şirket 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kira sözleşmeleri, standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Borçlanma maliyeti

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem 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 yansıtılır.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri dikkate alınmaktadır.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar.

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda “türev araçlar” kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerinin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Hasılat

Şirket değerleme hizmeti vermekte olup bu hizmeti gelirlerine yansıtmaktadır.

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 aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Ürün satışlarından kaynaklanan hasılat

Şirket, değerlendirme hizmeti karşılığında hasılat elde etmektedir. Hasılat, hizmet gerçekleştirildiğinde kaydedilir.

Şirket, başka bir taraf mal veya hizmetin müşteriye sağlanmasına müdahil olduğunda, taahhüdünün niteliğinin belirlenen mal veya hizmetleri bizzat sağlamaya (asil) veya diğer tarafça sağlanan bu mal veya hizmetlere aracılık etmeye (vekil) yönelik bir edim yükümlülüğü olduğunu belirler. Şirket, belirlenmiş mal veya hizmetleri, o mal veya hizmetleri müşteriye devretmeden önce kontrol ediyorsa asildir. Söz konusu durumda edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe), devredilen belirlenmiş mal veya hizmetler karşılığında hak etmeyi beklediği bedelin brüt tutarı kadar hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Şirket, edim yükümlülüğü belirlenmiş mal veya hizmetlerin başka bir tarafça temin edilmesine aracılık etmekse ise vekil durumundadır ve söz konusu edim yükümlülüğü için hasılatı finansal tablolara yansıtmaz.

Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi sebebiyle taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmayacağı için düzeltme yapmamaktadır.

Şirket, TFRS 15 uyarınca sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği malın devir tarihi ile müşterinin bu mal bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıldan daha az olduğunu öngörmesinden dolayı kolaylaştırıcı uygulamayı seçmiştir. Bu sebeple, Şirket hasılat tutarında önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamıştır.

Şirket'in müşterileri ile yapılan sözleşmelerinden doğan kontrat varlıkları ve söz konusu kontratlara ilişkin aktifleştirilecek kontrat maliyetleri bulunmamaktadır.

Faiz, temettü, kazanç ve kayıplar

Hisse ihraç edilmesinden kaynaklanan işlem maliyetleri (kayda alma ücretleri, hukuk, muhasebe ve diğer profesyonel danışmanlara ödenen tutarlar, baskı maliyetleri, damga vergisi ve benzeri giderler), bu işlemler ile doğrudan ilgili ilave dış maliyetlerden oluştuğu ve aksi takdirde katlanmaktan kaçınılabildiği sürece, bunlara ilişkin vergi avantajları ile netleştirildikten sonra öz sermayede bir indirim olarak dikkate alınmıştır. Henüz tamamlanmamış hisse senedi işlemlerinin maliyetleri gider olarak mali tablolara alınır.

Vade farkı finansman gelir/giderleri

Vade farkı finansman gelir/giderleri vadeli alış ve satışlardan dolayı yüklenilen gelir/giderleri ifade eder. Bu çeşit gelir/giderler dönem içindeki vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince finansman gelir ve giderine dahil edilirler.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü, yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasalaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, Şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri finansal tablolarda uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelir/gider olarak özkaynaklara yansıtılır.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Emeklilik planları

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

Tahminlerin kullanılması

Finansal tabloların TMS/TFRS'ye göre hazırlanmasında Şirket Yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahminler aşağıda belirtilmiştir;

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin ortalama tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Pay başına kazanç

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket' in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Şirket'in endüstriyel bölümün veya coğrafi bölüm kapsamında bir bölüm raporlaması olmadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in hizmet alım-satım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından indirilerek kaydedilir.

DİPNOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	5.763	12.609
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	816.977	1.250.678
- Vadeli mevduat	3.302.454	3.741.821
Toplam	4.125.194	5.005.108

31.12.2020 tarihli vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Banka Adı	Vade Başlangıç	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer
ALBARAKATÜRK TL 144677-02	26.12.2020	25.01.2021	11,58	2.335.755	2.339.264
TÜRKİYE FİNANS K/Z KATILIM HESABI (1055)	20.12.2020	19.01.2021	13.015,00	959.609	963.190
Toplam				3.295.364	3.302.454

31.12.2019 tarihli vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Banka Adı	Vade Başlangıç	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer
KUVEYTTÜRK K/Z KATILIM HESABI 1026	1.12.2019	1.01.2020	11,41	252.119	254.368
KUVEYTTÜRK K/Z KATILIM HESABI 1102	13.12.2019	14.01.2020	10,90	300.000	301.535
TÜRKİYE FİNANS K/Z KATILIM HESABI (1051)	2.12.2019	2.01.2020	10,66	522.135	526.605
TÜRKİYE FİNANS K/Z KATILIM HESABI (1055)	24.12.2019	27.01.2020	10,00	450.000	450.823
ZİRAAT KATILIM BANKASI K/Z KATILIM HESABI	18.12.2019	20.01.2020	9,87	1.000.000	1.003.357
ALBARAKATÜRK TL 144677-02	16.12.2019	16.01.2020	10,95	1.200.000	1.205.133
Toplam				3.724.254	3.741.821

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 5. FİNANSAL BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alıcılar	341.132	399.664
Alacak reeskontu (-)	(707)	(648)
Şüpheli ticari alacaklar	5.940	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.940)	-
Toplam	340.425	399.016

Şüpheli alacak karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	-	2.741
Dönem içinde ayrılan karşılık	5.940	-
Şüpheli alacaklardan tahsilâtlar / iptaller	-	(2.741)
Kapanış bakiyesi	5.940	-

Uzun vadeli ticari alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	51.246	182.912
Diğer ticari borçlar	-	-
Ticari borç reeskontu (-)	(43)	(198)
Toplam	51.203	182.714

Uzun vadeli ticari borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

31.12.2020 tarihi itibarıyla ticari alacaklar ve borçların reeskontunda alacak ve borçlarda etkin faiz oranı olarak TCMB internet sitesinde yayımlanan TL, USD ve EURO mevduat ağırlıklı ortalama faiz oranları kullanılmıştır. 31 Aralık 2020 Oranlar: TL % 16,35 - 13,51 , USD % 1,24 - 1,74 , EURO % 0,59 - 0,49 (31 Aralık 2019 Oranlar TL % 10,37 - 14,56, USD % 1,55 - 2,61, EURO % 0,15 - 0,69)

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personelden alacaklar	-	6.557
Kdv İade alacakları	1.387.211	353.951
Diğer alacaklar	-	3.400
Toplam	1.387.211	363.908

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	40.130	35.730
Toplam	40.130	35.730

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer çeşitli borçlar	22.199	10.674
Ödenecek vergi ve fonlar	109.009	108.349
Vadesi geçmiş, ertelenmiş yükümlülükler	1.153.686	182.971
Ödenecek diğer yükümlülükler	677	-
Toplam	1.285.571	301.994

Uzun vadeli diğer borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem tablosu

<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2020	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2020
Taşıtlar	1.068.667	790.000	(204.000)	1.654.667
Demirbaşlar	361.530	146.952	-	508.482
Özel maliyetler	111.557	4.200	-	115.757
Toplam	1.541.754	941.152	(204.000)	2.278.906
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Taşıtlar	(403.271)	(181.686)	112.200	(472.757)
Demirbaşlar	(234.503)	(60.174)	-	(294.677)
Özel maliyetler	(43.030)	(22.591)	-	(65.622)
Toplam	(680.804)	(264.452)	112.200	(833.056)
Maddi duran varlıklar, net	860.950			1.445.850

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Önceki dönem tablosu

<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2019	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2019
Taşıtlar	499.248	569.419	-	1.068.667
Demirbaşlar	297.139	64.391	-	361.530
Özel maliyetler	101.695	9.862	-	111.557
Toplam	898.082	643.672	-	1.541.754
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Taşıtlar	(279.701)	(123.570)	-	(403.271)
Demirbaşlar	(185.435)	(49.067)	-	(234.503)
Özel maliyetler	(22.034)	(20.996)	-	(43.030)
Toplam	(487.169)	(193.635)	-	(680.804)
Maddi duran varlıklar, net	410.912			860.950

31.12.2020 itibariyle geçici olarak atıl durumda olan maddi duran varlıkları yoktur. Şirket'in 31.12.2020 itibariyle hali hazırda kullanıldığı halde tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	Aktif Değeri	Birikmiş Amortismanı
Taşıtlar	295.248	295.248
Demirbaşlar	168.182	168.182
Toplam	463.430	463.430

DİPNOT 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Cari dönem tablosu

<i>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2020	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2020
Haklar	26.569	-	-	26.569
Toplam	26.569	-	-	26.569
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	(16.237)	(2.914)	-	(19.151)
Toplam	(16.237)	(2.914)	-	(19.151)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	10.332			7.418

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Önceki dönem tablosu

<i>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2019	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2019
Haklar	26.569	-	-	26.569
Toplam	26.569	-	-	26.569
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	(13.324)	(2.914)	-	(16.237)
Toplam	(13.324)	(2.914)	-	(16.237)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	13.246			10.332

31.12.2020 itibariyle geçici olarak atıl durumda olan maddi olmayan duran varlıkları yoktur. Şirket'in 31.12.2020 itibariyle hali hazırda kullanıldığı halde tamamen amorti olmuş maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Aktif Değeri	Birikmiş Amortismanı
Haklar	12.000	12.000
Toplam	12.000	12.000

DİPNOT 10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

a) Dava Karşılıkları

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

b) Verilen Teminatlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ toplamı	-	850.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İ. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İi. B ve c maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	-	850.000
Özkaynaklar	10.854.669	5.686.773
TRİ'ler/Özkaynak	0%	15%

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Verilen Teminat Rehin İpoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
T.Halk Bankası AŞ.	-	200.000
TC.Ziraat Bankası AŞ.	-	60.000
T.Vakıflar Bankası T.A.O	-	250.000
Asya Katılım Bankası	-	20.000
T.Vakıflar Bankası T.A.O	-	250.000
Multinet Kurumsal Hizmetler AŞ.	-	10.000
Ziraat Katılım Bankası	-	60.000
Verilen teminat mektupları	-	850.000

* Teminat mektupları yapılacak değerleme işlerinin teminatı için bankaya verilmiştir.

c) Alınan teminatlar:

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	106.056	95.817
Toplam	106.056	95.817

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İzin karşılıkları	126.011	62.479
Toplam	126.011	62.479

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	305.452	299.748
Toplam	305.452	299.748

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket 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 (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan muhtemel yükümlülük tutarını göstermektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlanmakta olup 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan tavan 7.117,17 TL'dir. (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL)

Buna göre aşağıdaki finansal ve demografik aktüer varsayımlar kullanılmıştır:

Aktüer varsayımlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı	1,35%	1,46%
Enflasyon oranı (%)	14,60%	11,84%
Faiz oranı (%)	16,17%	13,50%

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	299.748	219.085
Faiz maliyeti	4.051	3.204
Hizmet maliyeti/iptali(-)	79.225	59.628
Ödenen tazminat	(81.544)	(163.417)
Aktüeryal farklar	3.972	181.248
31 Aralık itibarıyla karşılık	305.452	299.748

DİPNOT 12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen sipariş avansları	5.000	880
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	49.519	12.761
Toplam	54.519	13.641

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 13. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları	55.010	54.810
Toplam	55.010	54.810

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İş avansları	262.560	79.959
Diğer kdv	45.609	45.609
Personel avansları	65.500	-
Toplam	373.669	125.568

Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

Diğer Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 15. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Fatih AYDOĞAN	42,67%	512.000	42,67%	256.000
Yüksel ŞAHİN	28,67%	344.000	28,67%	172.000
Adem ARSLANTÜRK	28,67%	344.000	28,67%	172.000
Toplam Sermaye	100%	1.200.000	100%	600.000

Şirket'in sermayesi her biri 1.000 TL kıymetinde 1.200 adet paya ayrılmıştır. (31.12.2019: 1000 TL kıymetinde 600 adet pay). Kayıtlı sermaye tavanı ve pay imtiyazı yoktur.

16 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı genel kurul toplantısında, Şirket'in sermayesinin 600.000 TL' den 1.200.000 TL' ye çıkartılması ve artırılan sermayenin Şirket' in iç kaynaklarından karşılanması kararlaştırılmıştır. Sermaye artışı İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 29 Haziran 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu

Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıp fonu

Toplam

31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
(305.248)	(302.150)
(305.248)	(302.150)

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Geçmiş Yıl Kar/ Zararları

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

1. Tertip yasal yedekler

2. Tertip yasal yedekler

Toplam

31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
120.000	120.000
904.976	904.976
1.024.976	1.024.976

Geçmiş Yıl Kar / Zararları

Açılış bakiyesi

Önceki dönem net dönem karı / (zararı), transferi

Önceki dönem avans kar payı dağıtımı

Yasal yedeklere transfer

Sermaye artışı

Kar dağıtımı

Toplam

31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
887.196	(60.588)
3.476.751	1.707.196
-	(288.823)
-	-
(600.000)	-
-	(470.588)
3.763.946	887.196

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. İkinci tertip kanuni yedek akçe, % 5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtımına tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak % 10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe şirketlerin zararlarına karşı kullanılabilir.

Kar Payı Dağıtımı

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Şirket 01.11.2019 tarih ve sayılı 2019/11 sayılı yönetim kurul toplantısında 2018 yılı karının ortaklara dağıtılabilir tutarının payları oranında ortaklara dağıtılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Kar payı ödemeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Fatih Aydoğan	-	200.784
Yüksel Şahin	-	134.902
Adem Arslantürk	-	134.902
Toplam	-	470.588

DİPNOT 16. HASILAT (SATIŞLAR) VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in esas faaliyet gelirleri "gayrimenkul değerlendirme gelirlerinden" oluşturmaktadır.

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Satış Gelirleri		
Yurt içi satışlar	26.781.850	17.347.653
Diğer gelirler	-	-
Brüt Satışlar	26.781.850	17.347.653
Satış İade ve İskontolar	(3.193)	(82.704)
Net Satışlar	26.778.657	17.264.949

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Satışların Maliyeti (-)		
Satılan hizmet maliyeti	(17.983.976)	(10.753.865)
Toplam	(17.983.976)	(10.753.865)

Maliyetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel Giderleri	5.914.085	3.294.882
Değerleme hizmeti üretim giderleri	5.581.966	4.319.031
Değerleme hizmeti alım giderleri	3.722.783	1.900.655
Harç Giderleri	2.602.501	1.239.297
Araç Kiralama Giderleri	162.642	-
	17.983.976	10.753.865

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 17. PAZARLAMA,SATIŞ VE DAĞITIM ve GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Araştırma Geliştirme Giderleri	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Gideri	3.092.444	2.443.957
Toplam	3.092.444	2.443.957

DİPNOT 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel Giderleri	1.123.990	1.004.642
Yemek ve Temsil Giderleri	390.222	268.745
Kira Gideri	347.656	342.818
Araç Kiralama Giderleri	275.293	-
Amortisman Gideri	267.366	196.548
Araç Giderleri	153.361	321.102
Sigorta Giderleri	80.579	41.331
Çeşitli Giderler	79.084	91.539
Oda Aidat Giderleri	74.023	31.943
Bağış ve Yardım Giderleri	40.000	-
Ulaşım Giderleri	29.117	18.928
İletişim Gideri	22.210	16.400
Kırtasiye Giderleri	17.322	19.945
Mali Müşavirlik, Denetim Giderleri	16.152	15.000
Komisyon vs. giderler	4.152	1.845
Diğer	171.917	73.171
Toplam	3.092.444	2.443.957

DİPNOT 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Tevşik gelirleri	268.663	162.463
Fiyat Farkı Gelirleri	11.307	13.922
Reeskont faiz gelirleri	691	1.095
Hasar Yansıtma Gelirleri	-	8.250
Kambiyo Karları	-	3.988
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	-	2.741
Diğer gelirler	37.511	12.497
Toplam	318.172	204.956

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	5.940	-
Reeskont faiz giderleri	905	703
Kambiyo zararları	600	19.608
Toplam	7.445	20.311

DİPNOT 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Sabit kıymet satış karları	349.784	-
Faiz gelirleri	320.562	235.813
Toplam	670.346	235.813

Yatırım faaliyetlerinden giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Finansman Giderleri		
Banka komisyon,masraf giderleri	8.873	16.285
Toplam	8.873	16.285

DİPNOT 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

Cari dönem vergi yükümlülükleri

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	1.510.874	927.503
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	(1.348.426)	(544.954)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	162.448	382.549

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de kurumlar vergisi mükellefidir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan ancak vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimi düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanır.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2020 yılı için %22’dir. (2019 yılı: %22) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 oranında (2019 yılı: %22) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci günü akşamına kadar beyan eder ve öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

Mali zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS’ye) göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Birikmiş geçici farklar ve yukarıda izah edilen vergi oranları kullanılarak 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihinde hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri

Ertelenen vergi varlıkları

Ertelenen vergi yükümlülükleri

Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net

31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
98.085	79.833
(77.062)	(67.116)
21.023	12.717

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Ertelenen Vergi Varlıkları	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar reeskontu	707	648	156	143
Şüpheli ticari alacak karşılıkları düzeltmesi	5.940	-	1.307	-
Maddi olmayan duran varlıklar düzeltmesi	7.729	-	1.700	-
İzin karşılıkları	126.011	62.479	27.722	13.745
Kıdem tazminatı karşılığı	305.452	299.748	67.200	65.945
Toplam	445.839	362.875	98.085	79.833
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Vadesiz mevduat düzeltmesi	(7.090)	(17.567)	(1.560)	(3.865)
Ticari borçlar reeskontu	(43)	(198)	(9)	(44)
Maddi duran varlıklar düzeltmesi	(343.148)	(233.205)	(75.493)	(51.304)
Maddi olmayan duran varlıklar düzeltmesi	-	(54.104)	-	(11.903)
Toplam	(350.281)	(305.074)	(77.062)	(67.116)
Net ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	95.558	57.801	21.023	12.717

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak açılışındaki ertelenen vergi varlığı / yükümlülüğü (-)	12.717	37.709
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	7.432	(64.866)
Diğer kapsamlı gelire ait ertelenmiş vergi etkisi	874	39.875
Cari dönem ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü	21.023	12.717

DİPNOT 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

	01 Ocak - 31 Aralık 2020	01 Ocak - 31 Aralık 2019
Net dönem karı / (zararı)	5.170.995	3.476.751
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.200	600
Pay Başına Kazanç / Kayıp (-)	4.309	5.795

Pay başına kar hesaplamaları bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karı üzerinden hesaplanmıştır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar ticari ve diğer olarak aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari ve diğer alacaklar

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Fatih AYDOĞAN	-	1.386.219	-	157.094
Yüksel ŞAHİN	-	1.876.632	-	30.970
Adem ARSLANTÜRK	-	1.888.130	-	51.850
Toplam	-	5.150.981	-	239.914

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari ve diğer alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

İlişkili taraflardan yapılan alım-satımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

Kilit yönetici personele ödenen menfaatler:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar-Huzur Hakkı	324.000	288.330
Kar payı ödemeleri-net (avans dahil)	-	470.588
Toplam	324.000	758.918

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar ücret ödemelerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 25. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya yabancı para birimi bazındaki parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kambiyo karları veya kambiyo zararları ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilmektedir. Şirket'in önemli derecede kullandığı yabancı paralar Amerikan Doları ve Euro'dur. Şirket'in USD ve EURO cinsinden yabancı para tablosu aşağıdaki gibidir:

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU:

	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EURO	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EURO	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	326.711	55.000	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	-	326.711	55.000	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer (Verilen Sipariş Avansları)	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-	326.711	55.000	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-	-	-	326.711	55.000	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)*	-	-	-	326.711	55.000	-	-

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem				
	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:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EURO Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	-	-	-	-

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem				
	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:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	32.671	(32.671)	32.671	(32.671)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	32.671	(32.671)	32.671	(32.671)
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- EURO Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	32.671	(32.671)	32.671	(32.671)

DİPNOT 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket yönetimi, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (dövizkuru riski, greçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçlar ile ticari alacaklar ve stokların farkından oluşan "net işletme sermayesi" ihtiyacı Şirket'in özkaynakları ve banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari lacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kalitesinin izlanması ve kontrolü açısından "risk yönetimi" büyük önem arz etmektedir. Şirket faaliyet gösterdiği alanda belli bir müşteri portföyü oluşturmuş durumdadır. Sektör gereği müşterilere çok önemli ölçüde perakende satış yapıp nakit ödeme alınarak çalışılmaktadır. Genelde kurumsal büyük müşterilerle çalışılmaktadır. Bu müşteri riskleri yönetimce sürekli olarak izlenmektedir. Bu dönemlere ilişkin yapılacak vadeli satışlarda az sayıda yeni müşteriler ise daha titizlikle incelenmekte daha sonraki aşama aşamada belli kısa vadeli çalışmaya geçilmektedir. Bu satışlar toplam satışlar içinde önemsiz derecede yer almaktadır.

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari hesap döneminde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemlerde, önceki dönemlere göre bir değişiklik olmamıştır.

Kredi Riski Açıklamaları:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket çok yüksek oranda perakende satış yaptığı ve satış bedelini, nakit karşılığı olarak peşin tahsil ettiğinden dolayı kredi riskini minimize etmiş bulunmaktadır. Ayrıca Şirket Yönetimi düşük oranda yaptığı vadeli satışlarda ise bu riskleri, alınan çekler ve her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönemler itibarıyla gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda varsa şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Aşağıdaki tabloda Şirket' in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle alacaklarının ve hazır değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

31 Aralık 2020	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	340.425	5.150.981	1.427.341	4.125.194
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	340.425	5.150.981	1.427.341	4.125.194
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	5.940	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(5.940)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içern unsurlar	-	-	-	-	-

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

31 Aralık 2019	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	399.016	239.914	399.638	5.005.108
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	399.016	239.914	399.638	5.005.108
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

Likidite Riski Açıklamaları:

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Kredi kaynaklarının her an kullanıma hazır tutulması bir yönetim politikasıdır. Ayrıca yönetim ve ortaklar aynı olduğundan yönetim sermaye artışı yoluyla hemen nakit oluşturma yolunu açık tutmaktadırlar.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir:

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit	0-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		çıkışlar toplamı			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.168.813	2.168.856	2.168.856	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-
Diğer finansal borçlar	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	51.203	51.246	51.246	-	-
Diğer borçlar	1.285.571	1.285.571	1.285.571	-	-
Diğer yükümlülükler	832.039	832.039	832.039	-	-

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir:

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen	0-12 ay arası	1-5 yıl	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.447.227	1.447.425	1.447.425	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-
Diğer finansal borçlar	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	182.714	182.912	182.912	-	-
Diğer borçlar	301.994	301.994	301.994	-	-
Diğer yükümlülükler	962.519	962.519	962.519	-	-

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, hisse değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimi ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket, üst yönetimin değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da son olarak hisse ihracı yoluyla sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Şirketsermayeyi borç/kullanılan sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun kullanılan sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla net borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Risk Yönetimi	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam Borçlar	2.168.813	1.447.227
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	(4.125.194)	(5.005.108)
Net Borç	(1.956.381)	(3.557.881)
Toplam Özkaynak	10.854.669	5.686.773
Sermaye	1.200.000	600.000
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	(0,18)	(0,63)
Net Borç/ Sermaye Oranı	(1,93)	(5,93)

Piyasa Riski Açıklamaları:

a. Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin olmamasından dolayı bu kalemlerin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, önemli bir kur riskine maruz kalmamaktadır. Şirket esas faaliyet konusunu oluşturan satışları ve alımlarını TL olarak yapmaktadır. Alımlarından kaynaklı mal/hizmetlerde kurlardan kaynaklı olabilecek değişiklikler anında satıcı ve alıcılara yansıtılabilmekte ve bir risk oluşmamaktadır.

b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'in faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri ağırlıklı olarak sabit faizli borçlanmalardır.

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	3.302.454	3.741.821
Finansal yükümlülükler	-	-

Değişken faizli finansal araçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır).

Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmadığından Şirket faiz oranlarındaki değişimlere maruz kalmamaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

c. Diğer risklere ilişkin duyarlılık analizi

Fiyat riski

Şirket, mal/hizmet fiyatlarındaki meydana gelebilecek düşüşler itibarıyla minimum düzeyde fiyat riskine maruz kalmaktadır. Alımların çoğu fiyat değişikliklerini satıcılara yansıtılacak şekilde yapılmaktadır. Etkin satın alma yönetiminin de yardımıyla bu doğrultuda bir risk oluşmamaktadır.

DİPNOT 27. FİNANSAL ARAÇLAR

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.

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal varlıklar -Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler -Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	4.125.194	5.005.108
Ticari Alacaklar	340.425	399.016
	4.465.619	5.404.124

Finansal yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal Borçlar	-	-
Ticari Borçlar	51.203	182.714
	51.203	182.714

DİPNOT 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından açıklanması gereken başka bir husus bulunmamaktadır.