

**PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BD Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.



İstanbul, İhsanîye Mahallesi No: 284 3705 Beşiktaş 34397 İstanbul
Tic. Sic. No: 274600, Mers. No: 0817007180050073
mhm@bdm.com.tr www.bdm.com.tr
KDV No: 348857, Etiler No: 01500, Etiler 35010

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Sınırlı Olumlu Görüş

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket")'nin 31.12.2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişimi tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen hususların mühtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'lere uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla ortaklarda 2.706.984 TL alacağı bulunmakta olup buna ilişkin ortaklara herhangi faiz tahakkuku yapılmamış ve ilişikteki finansal tablolara yansıtılmamıştır.

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

3) Dikkat Çekilen Husus

- a) Şirket'in 31.12.2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 15.03.2021 tarihinde finansal tablolara ilişkin sınırlı olumlu görüş verilmiştir.

[Signature]



6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, bir bağımsız denetçinin sorumlulukları şunlardır:

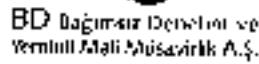
Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir 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 şüphecilikimizi 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 edeme riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edeme 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 tutumları ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluştıracabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuçta varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

[illegible]

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01- 31.12.2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nun 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafınıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denelimi yürütüp sonuçlandıran serumlu denetçi Turgut ALBAŞ'tır.

BD BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

[Handwritten signature]

Turgut ALBAŞ
Sorumlu Denetçi, YMM

İstanbul, 05.05.2022

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
FINANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-39
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
NOT 4 FINANSAL YATIRIMLAR.....	22
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	23
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	23
NOT 7 STOKLAR	24
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİR.....	24
NOT 9 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 11 ŞEREHİYE DİŞİNDAKİ MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR.....	25
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	26
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR.....	27
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	28
NOT 15 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	28
NOT 16 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	29
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	29
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	30
NOT 19 FİNANSAMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	30
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	32
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	33
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	38
NOT 25 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	38
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	39



1
PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ BİLANÇO
(Tutarlar, nakit belâi ülmeklece Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

			Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot	31.12.2021	31.12.2020	
Dönen varlıklar:				
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.995.840	4.125.194	
Finansal yatırımlar	4	905.000		
Ticari alacaklar		528.709	340.425	
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	-	--	
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	528.709	340.425	
Diğer alacaklar		3.165.089	6.538.192	
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	2.706.984	5.150.981	
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	458.105	1.387.211	
Stoklar	7	626.708	--	
Peşin ödenmiş giderler	8	46.112	54.519	
Diğer dönen varlıklar	9	227.964	373.669	
Toplam dönen varlıklar		7.495.422	11.431.999	
Duran varlıklar:				
Diğer alacaklar		37.130	40.130	
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	37.130	40.130	
Maddi duran varlıklar	10	3.313.903	1.445.850	
Şerefiye dışındaki maddi olmayan varlıklar	11	4.504	7.418	
Ertelemiş vergi varlığı	20	110.633	98.085	
Toplam duran varlıklar		3.466.170	1.591.483	
TOPLAM VARLIKLAR		10.961.592	13.023.482	

Ekli notlar bu finansal tablolara ayrılmaz parçasıdır.

A

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ BİLANÇO
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa vadeli yükümlülükler:			
Kısa vadeli borçlanmalar		--	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		--	--
Ticari borçlar		105.404	51.203
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	105.404	51.203
Diğer borçlar		533.435	1.285.571
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	533.435	1.285.571
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	187.561	106.056
Ertelenmiş Gecikmeler	8	55.010	55.010
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	457.229	162.448
Kısa vadeli karşılıklar		83.976	126.011
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	83.976	126.011
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		--	--
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.422.615	1.786.299
Uzun vadeli yükümlülükler:			
Uzun vadeli borçlanmalar		--	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	356.895	305.452
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	225.072	77.062
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		581.967	382.514
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	13	1.200.000	1.200.000
Sermaye düzeltme farkları			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(326.588)	(305.248)
- Emeklilik planlarından aktüeryal (kayıp) /kazançlar	13	(326.588)	(305.248)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	1.024.976	1.024.976
Geçmiş yıllar karı/zararı	13	9.010.485	3.763.946
Net dönem karı (zararı)		(1.951.863)	5.170.995
Toplam özkaynaklar		8.957.010	10.854.669
TOPLAM KAYNAKLAR		10.961.592	13.023.482

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	<u>Cari Dönem</u>	<u>Geçmiş Dönem</u>
		<u>Bağımsız</u>	<u>Bağımsız</u>
		<u>Denetimden</u>	<u>Denetimden</u>
		<u>Geçmiş</u>	<u>Geçmiş</u>
		<u>01.01.-</u>	<u>01.01.-</u>
		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Heslat	14	22.101.900	26.778.657
Satışların maliyeti (-)	14	(14.715.499)	(17.983.976)
Brüt kar / (zarar)		7.386.401	8.794.681
Genel yönetim giderleri (-)	15	(9.329.617)	(3.092.444)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	422.992	318.172
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(1.700)	(7.445)
Esas faaliyet karı / (zararı)		(1.521.924)	6.012.964
Yatırım Faaliyetlerinden Geler	18	815.591	670.346
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyetler kar/ (zararı)		(706.333)	6.683.310
Finansman giderleri (-)	19	(11.166)	(8.873)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		(717.499)	6.674.437
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)		(1.234.364)	(1.503.442)
Dönem vergi (gideri) / geliri	20	(1.091.789)	(1.516.874)
Erteleilmiş vergi (gideri) / geliri	20	(142.575)	7.432
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(1.951.863)	5.170.995
Durdurulan faaliyetler		-	-
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-
Dönem karı / (zararı)		(1.951.863)	5.170.995
Pay başına kazanç	21	(1.626,55)	4.309,16
Diğer kapsamlı gelir/gider		-	-
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacak		(21.340)	(3.098)
Ereklilik planlarından aktarılan (sıyrp) kazançlar		(28.453)	(3.972)
Vergiler etkisi		7.113	874
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		(21.340)	3.098
Toplam kapsamlı gelir/ (gider) dağılımı		(1.973.203)	5.167.897
Ana ortaklık dışı paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(1.973.203)	5.167.897

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır


 Bağımsız Denetçi
 M. Kemal Kaya

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Birlikmiş karlar							
	Önceki Dönem	Çıkarılmış Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Emeklilik Planlarından Aktüryal Kazançlar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl		
						Kar	Dönem	
								Net Karı
01.01.2020 bakiyesi (Dönem başı)	600.000	--	--	(302.150)	1.024.976	887.196	3.476.751	5.686.773
Transfer	--	--	--	--	--	3.476.751	(3.476.751)	--
Sermaye artışı	600.000	--	--	--	--	(600.000)	--	--
Aktüryal Kazanç (Kayıp)	--	--	--	(3.098)	--	--	--	(3.098)
Dönem net karı (zararı)	--	--	--	--	--	--	5.170.995	5.170.995
31.12.2020 bakiyesi (Dönem sonu)	1.200.000	--	--	(305.248)	1.024.976	3.763.946	5.170.995	10.854.669
Cari Dönem								
01.01.2021 bakiyesi (Dönem başı)	1.200.000	--	--	(305.248)	1.024.976	3.763.946	5.170.995	10.854.669
Transfer	--	--	--	--	--	5.246.540	(5.170.995)	75.545
Aktüryal Kazanç (Kayıp)	--	--	--	(21.340)	--	--	--	(21.340)
Dönem net karı (zararı)	--	--	--	--	--	--	(1.951.863)	(1.951.863)
31.12.2021 bakiyesi (Dönem sonu)	1.200.000	--	--	(326.588)	1.024.976	9.010.485	(1.951.863)	8.957.010

Eklî notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AIT

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 01.01.- 31.12.2021	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2020
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerine ilişkin nakit akın			
Dönem cari / (zararı)		(1.951.863)	5.170.995
Dönem net karına yapılan düzeltmeler			
Amortisman ve ola payları	10-11	464.635	267.366
Peşin ödennmiş giderlerlerdeki artışlar(-) / azalışlar (+)	4	8.407	(40.878)
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	4-5	1.700	
Değer düşüklüğü (iptal) ile ilgili düzeltmeler		--	5.940
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler Yıllık izn: karşılıklar(+/-)		83.976	
Ticari alacaklardaki artış / (azalış)	5-22	(186.627)	51.960
Stoklardaki azalışlar / (azalışlar) ile ilgili düzeltmeler (+/-)	7	(626.708)	
Faiz gelirleri/ (giderleri) ile ilgili düzeltmeler		--	(214)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artışlar(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8-9	3.384.510	(5.938.770)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki azalışlar(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(126.011)	--
Ticari borçlardaki artış/(azalış)	5-22	(697.837)	(130.606)
Diğer kısa vadeli borçlardaki ve yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	6-9	(752.146)	983.577
* Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		51.443	146.808
* Çalışanlara sağlanan borçlardaki artış / (azalış)		81.505	10.239
* İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/ (azalış) ile ilgili düzeltmeler		--	(248.101)
* Diğer dönen ve duran varlıklarda artış / azalış		145.705	200
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler		1.234.364	1.593.442
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		--	--
Ödenen kadem tazminatı		(31.917)	(81.544)
Vergi ödemeleri		(634.560)	(1.730.975)
Diğer artış ve azalış art(+/-)		(132.280)	--
İşletme faaliyetlerinden sağlanan (kullanılan) nakit girişleri / (çıkışları)		116.306	(30.562)
Maddi duran varlık alımından çıkışlar	10	(2.329.774)	(941.152)
Maddi duran varlık alımından girişler	10	81.200	91.800
Maddi olmayan duran varlık çıkışları	11	2.914	--
B. Yatırımlardan kaynaklanan (kullanılan) nakit kullanımları		(2.245.660)	(849.352)
C. Finansal faaliyetlerindeki nakit akışları			
Borçlanmalardaki değişim	5	--	--
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit girişleri		--	--
D. Yabancı para çevrim farklarındaki değişim (-/+)			
Net nakit artışı / (azalışı), net		(2.129.354)	(879.914)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	4.125.194	5.005.108
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		1.995.840	4.125.194

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), 18.02.2010 tarihinde kurulmuştur. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 725498 sicil numarası ile kayıtlıdır. Şirket merkezi Tuzkporan Mahallesi Haldun Taner Sokak Alparslan İş Merkezi No:27/4 Güngören/İstanbul'dur. Şirket'in 8 adet şubesi bulunmaktadır olup, açık adresleri aşağıdadır.

Şube 1: Mustafa Kemal Mah. 2157 Sok. Benzerler Apt. No:5/6 Çankaya/Ankara
Şube 2: Etiler Mah. Adnan Menderes Bulvarı Sami Kaya İş Merkezi No:46 D.501 Mıratpaşa/ Antalya
Şube 3: Yalı Mah. 6523 Sok. No:32/B Daire:214 Karşıyaka/İzmir
Şube 4: Tepecik Mah. İnönü Cad. Kemal Öz Sok. No:32 Tepecik İş Merkezi D.1 İzmit/İstanbul
Şube 5: İnönü Mah. Ordu Cad. Selimoğlu İşhanı Kat:2 No:3/222 Erzincan
Şube 6: Saraybusna Mah. 3905 Sok. No:7/1 Kocasinan/Kayseri
Şube 7: Kılıçdere Mah. Borkenat Center İş Merkezi Kastamonu Sok. No:6 K-7 D-97 İlkadım/Samsun
Şube 8: Çap Mah. Turgut Özal Bulvarı Golden Plaza No:46/623 Batman

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla sermayesi 1.200.000 TL. (31.12.2020: 1.200.000 TL.) olup, ortaklık dağılımı Not 13'te sunulmuştur.

2021 yılı Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 76 kişidir (2020: 81 kişi).

Şirket'in Faaliyet Alanı

Şirket'in ana faaliyet konusu; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkul, 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 bir değeri etkileyen gayrimenkulün niteliğe piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme raporları hazırlamaktır.

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 02.01.2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'a sunulmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İlişkitedeki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/IFRS) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı


PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

Finansal tablolar şirketin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KCK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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

Finansal tabloların 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 etki oluşturabileceği alanlar bulunmamaktadır.

KCK Tarafından Yayınlanan İlke Kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KCK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayınlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlarına tam bir itibarıyla geçerlilik kazanmıştır.

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

Şirket ilişkideki finansal tabloları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KCK") 07.06.2019 tarih ve 30794 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Finansal tablolar Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Finansal tablolar, menkul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır. Şirket muhasebe kayıtlarını ve finansal tablolarını TL cinsinden Türk Ticaret Kanunu, vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılmış tekdüzen muhasebe planına uygun olarak hazırlamaktadır.

2.4 Enflasyon Muhasebesi Uygulanmasına Son Verilmesi

Finansal tablolarda, 01.01.2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayınlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

2.5. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31.12.2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01.01.2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

..... A

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

i) 01.01.2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KHK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adını göçetir muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi, bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Risken korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan risken korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, risken korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir risken korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro risken korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, risken korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, risken korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Muhasebe Sorumlusu
A.Ş.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
 (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler IFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulanmaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İntiyazlar (IFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KSK, IFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracıları tanıyan kira intiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanıması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarmıca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan intiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meylama gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Yönetim Kurulu Başkanı
 [İmza]

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yapıldığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeyen, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır.

Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfla bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda


İmza

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

muhasebeleştirilecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanımlanmıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Gelir vergilerine ilişkin değişiklikler

KGK tarafından Ağustos 2021'de tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülükler ile ilgili ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler 1.1.2023 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin vermekte olup dipnotlarda açıklanması gerekir.

TMS 1 Finansal tabloların sunuşuna ilişkin değişiklikler

KGK tarafından Ağustos 2021'de Muhasebe politikalarının açıklanmasına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler 1.1.2023 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin vermekte olup dipnotlarda açıklanması gerekir.

TMS 8 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalara ilişkin değişiklikler

KGK tarafından Ağustos 2021'de muhasebe tahminleri tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler 1.1.2023 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin vermekte olup dipnotlarda açıklanması gerekir.

Yıllık iyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık iyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayımlanmıştır.

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması - İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarların



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 tesinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarını, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler- Gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükümü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansını üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.7 Netleştirme / Mahsup

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

2.8. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:


SÖZLEŞİMİN İKİ NÜSHESİ
BİRİNDEN İZLENİLMİŞTİR.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 kaybına 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 mevduatının kayıtlı değeri, tahmini rayiç değeridir.

Ticari alacaklar, değer düşüklüğü karşılığı ve beklenen kredi zararları

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş muhtiyetleri üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı esas alınarak değerlendirilmiştir. Ticari alacaklara ilişkin kur farkı gelir / giderleri ve vade farkı gelirleri "esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler" içerisinde raporlanmaktadır.

Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varolan uncuk cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibilite ve finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Şirket'in, ödemesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğuna gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsil mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalışa, söz konusu tutar, cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirlere yansıtılır.

Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplanmasında, Şirket geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri de dikkate almaktadır. Bir kapsamda şirket önemli bir kredi zararı beklenmediği için hesaplama yapmamıştır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, kayıtlı değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değeri ile muhasebeleştirilir. Ticari borçlara ilişkin kur farkı gelir / giderleri ve vade farkı giderleri "esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler" içerisinde raporlanmaktadır.

İlişkili Taraflar

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


Yönetim Kurulu Başkanı

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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;
 - (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 planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının 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, güptürlü diğer alacaklar, vb. Burada tanımlanan herhangi bir borç sınıfına girmeyen diğer borçlar bu kalemden gösterilir. Örneğin, tedarikçi veya müşteri sınıfı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu otoritelerine borçlar, diğer çeşitli borçlar. Diğer alacak ve borçlar maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi varlıklar, elde etme maliyetlerinden birikmiş amortismanlar 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, oluştuğu 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, amortismanı 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:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>
Binalar	50	--
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 bulunduğları 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.

Varlıkların Değer Düşüklüğü

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları da içeren her varlık için her bir finansal durum tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olma olarak kabul edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhaseleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışı, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar programlarını ve hakları içermektedir.

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar, elde etme maliyetinden itfa ve tüketme paylarının düşülmesiyle ifade edilir. İtfa ve tüketme payları projenin ömrüne göre normal amortisman yöntemiyle hesaplanır. Söz konusu varlıkların tutunm edilem faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2021	31.12.2020
Çinsi	Faydalı Ömür (Yıl)	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	3-5	3-5

Kiralama İşlemleri

a) Şirket'in Kiraya Olduğu Durumlar:

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır.

Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur. Operasyonel kiralama, mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, işletme kiralaması olarak sınıflandırılır. İşletme kiralaları olarak yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

b) Şirket'in Kiraya Veren Olduğu Durumlar:

Operasyonel kiralamada, kiralanam varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılır.

Krediler ve borçlanma maliyetleri

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkarıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile direkt ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak kullanılan diğer maliyetleri içerir.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfa muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.


Yönetim Kurulu Başkanı
Tarih: 31.12.2021

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri ile, sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alınması sırasında geri döndürülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Hasılat

Şirket değerlendirme hizmeti vermekte olup bu hizmeti gelirlerine yansıtmaktadır.

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- a) Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- b) Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- c) Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- d) İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- e) Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satış hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin hizmetin mülkiyetine sahip olma hakkı doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Şirket, aşağıda belirtilen başlıca kaynaktan elde edilen hasılatı finansal tablolarına almaktadır:

• Değerleme hizmet gelirleri.

Hasılat, işlem bedeli üzerinden finansal tablolara yansır. İşlem bedeli, işletmenin üçüncü şahıslar adına tahsil edilen tutarlar hariç, taahhüt ettiği hizmetleri müşteriye devretmesi karşılığında hak etmeyi beklediği bedeldir. Şirket, hizmetlerini kontrolü müşteriye devredildiğinde ilgili tutarı hasılat olarak finansal tablolarına yansır.

Hasılat, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Net satışlar malların satış tutarından tahmini ve gerçekleşmiş indirim, komisyon, ciro primleri ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir.

Şirket'in ana gelir kaynağı değerlendirme hizmet satış gelirleridir.

Hasılat, hizmetin verildiği ilgili dönemde muhasebeleştirilmektedir.

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 alış ve satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince finansman gelir ve giderine dahil edilirler.

Faiz, Temettü, Kazanç ve Kayıplar

Hisse ilaça edilmesiinden kaynaklanan işlem maliyetleri (kayda alış 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 süreçte, bunlara ilişkin vergi avantajları ile zelleştirildikten sonra öz sermayede bir indirim olarak dikkate alınmıştır. Herüz tamamlanmamış hisse senetli işlemlerin maliyetleri gider olarak mali tablolara alınır.

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 çıkarmalarını muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir 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 hesaplanmakla ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değere indirmek için iskonto edilmektedir.


Yönetim Kurulu Başkanı

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 tutarı geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık ve onun bağlı ortaklığının vergi beyannamesi hazırlanmasına izin vermediğinden, finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

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 yasallaşmış 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 yasallaşmış 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.


Yönetim Kurulu Başkanı

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

İlgili 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.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkları 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 alınmadan kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alma 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

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Taahhütlerin Kullanılması

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Şirket Yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve


31.12.2021

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 yansıtılmaktadır. Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahminler aşağıda belirtilmiştir.

Bilanço da muhasebeleştirilen kademeli 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 ilfa 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 alınmaktadır. Bilanço da 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

İlişkitedeki 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 uzun verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırmabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihraççı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplanmasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp 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 ilişki içindeki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmektedir.

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. SBZ konusu bölümlere tahsis

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmektedir.)

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 bölümü olmadığı için bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

Nakit Akım 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 1 ay veya 1 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüiller

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

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	6.776	5.763
Bankalardaki mevduat:		
- Vadesiz mevduat	1.989.064	816.977
- Vadeli mevduat	--	3.302.454
Toplam	1.995.840	4.125.194

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2021	31.12.2020
Kira sertifikası	905.000	--
Toplam	905.000	--

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar (kısa vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar	530.366	341.132
Şüpheli ticari alacaklar	5.940	5.940
Toplam ticari alacaklar	536.306	347.072
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri (-)	(1.657)	(707)
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(5.940)	(5.940)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	528.709	340.425

Şirket'in ticari alacaklarının ortalama vadesi 9 gündür. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarına uygulanan etkin faiz oranı değişik vadelerine göre ortalama TL % 13,9 (31.12.2020: TL % 16,3).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 24'de verilmiştir. "TFRS 9 Finansal Araçlar" standardı uyarınca, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararları ölçülmüş ancak beklenen kredi zarar karşılıklarının finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. Geçmişte bu kapsamda herhangi bir değer düşüklüğü doğmamıştır. Mevcut durumda ileri vade de bu değer düşüklüğü beklenmemektedir.

b) Ticari Borçlar (kısa vadeli)	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Diğer Ticari Borçlar:		
Ticari borçlar	105.502	51.246
Toplam ticari borçlar	105.502	51.246
Eksi: Tahakkuk etmemiş Finansman Gideri (-)	(98)	(43)
Ticari Borçlar, net	105.404	51.203

Şirket'in ticari borçlar ortalama vadesi 3 gündür. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in borçlarına uygulanan etkin faiz oranı değişik vadelerine göre ortalama TL için % 13,9'dır (31.12.2020: TL % 16,3).

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Kdv iade alacağı	458.105	1.387.211
Toplam	458.105	1.387.211
Uzun vadeli diğer alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	37.130	40.130
Toplam	37.130	40.130

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Diğer çeşitli borçlar	–	22.199
Ödenecek vergi ve fonlar	355.003	109.009
Vadesi geçmiş, ertelenmiş yükümlülükler	--	1.153.686
Diğer borçlar	178.432	677
Toplam	533.435	1.285.571

NOT 7 – STOKLAR

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla stok kalemlerine ilişkin tutarlar aşağıda sunulmuş olup, stokları değerlemede ilk giren ilk çıkar maliyet yöntemi kullanılmaktadır.

<u>Stoklar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Diğer stoklar	626.708	--
Toplam	626.708	--

Stokların maliyetine dahil edilen borçlanma maliyetleri yoktur. Cari dönemde kaydedilen veya iptal edilen değer düşüklüğü zararları yoktur. (31.12.2020 Yoktur.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİR

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

<u>Peşin ödenmiş giderler</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Verilen sipariş avansları	6.540	5.000
Gelecek yıllara ait sigorta giderleri	39.572	49.519
Toplam	46.112	54.519

<u>Ertelenmiş gelirler</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Alınan sipariş avansları	55.010	55.010
Toplam	55.010	55.010

NOT 9 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
İş avansları	223.969	262.560
Diğer KDV	--	45.609
Personeel avansları	3.995	65.500
Toplam	227.964	373.669

A
31.12.2021

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar	--	470.000	--	470.000
Taşıtlar	1.654.667	1.185.600	(176.408)	2.663.859
Demirbaşlar	508.482	169.630	--	678.112
Diğer Duran Varlıklar	115.757	585.744	--	701.501
Toplam	2.278.906	2.410.974	(176.408)	4.513.472

Birikmiş Amortismanlar (-)

Binalar	--	7.833	--	7.833
Taşıtlar	472.757	332.299	(95.208)	709.848
Demirbaşlar	294.677	90.104	--	384.781
Diğer Duran Varlıklar	65.622	31.485	--	97.107
Toplam	833.056	461.721	(95.208)	1.199.569

Net	1.445.850			3.313.903
------------	------------------	--	--	------------------

Maliyet	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
Taşıtlar	1.068.667	790.000	(204.000)	1.654.667
Demirbaşlar	361.530	146.952	--	508.482
Diğer Duran Varlıklar	111.557	4.200	--	115.757
Toplam	1.541.754	941.152	(204.000)	2.278.906

Birikmiş Amortismanlar (-)

Taşıtlar	403.271	181.686	(112.200)	472.757
Demirbaşlar	234.503	60.174	--	294.677
Diğer Duran Varlıklar	43.030	22.591	--	65.622
Toplam	680.804	264.452	(112.200)	833.056

Net	860.950			1.445.850
------------	----------------	--	--	------------------

NOT 11 – ŞERHİVE DIŞINDAKİ MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

Maliyet	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	26.569	--	--	26.569
Toplam	26.569	--	--	26.569

Birikmiş Amortismanlar (-)

Haklar	19.151	2.914	--	22.065
Toplam	19.151	2.914	--	22.065

Net	7.418			4.504
------------	--------------	--	--	--------------


 İZMİR ŞİRKETİ MÜDÜRÜ
 İZMİR ŞİRKETİ MÜDÜRÜ

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA FREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

Maliyet	01.01.2020	Girışler	Çıkışlar	31.12.2020
Haklar	26.569	--	--	26.569
Toplam	26.569	--	--	26.569
Birikmiş Amortismanlar (-)				
Haklar	16.237	2.914	--	19.151
Toplam	16.237	2.914	--	19.151
Net	10.332			7.418

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	187.561	106.056
Toplam	187.561	106.056
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar Karşılığı	31.12.2021	31.12.2020
Lizin karşılıkları	83.976	126.011
Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	356.895	303.452

Yürürlükteki Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir yılını doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya 25 hizmet yılı (kadınlarda 20 yıl) dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23.05.2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri yürürlüğe konmuştur.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık brüt maaş kadardır ve bu tutar 31.12.2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL (31.12.2020: 7.117,17 TL) ile sınırlandırılmıştır. 01.01.2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 10.848,59 TL'ye yükseltilmiştir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. DMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna göre 31.12.2021 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21 enflasyon oranı ve %17 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,42'dir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Hizmet maliyeti ve faiz maliyeti personel giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:


 İsmail Hakkı ÖZDEMİR
 Genel Müdür

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 Ocak itibarıyla karşılık	305.452	299.748
Faiz maliyeti	10.443	4.051
Hizmet maliyeti	99.917	79.225
Ödenen tazminat (-)	(87.370)	(81.544)
Aktüeryal fark	28.453	3.972
31 Aralık 2021 itibarıyla karşılık	356.895	305.452

NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve hisse oranları aşağıdaki gibidir :

Arlı Şevade/Ünvanı	31.12.2021		31.12.2020	
	Pay Tutarı	Oran %	Pay Tutarı	Oran %
Fatih AYDOĞAN	512.000	42,67	512.000	42,67
Yüksel ŞAHİN	344.000	28,67	344.000	28,67
Adem ARSLANTÜRK	344.000	28,67	344.000	28,67
Toplam sermaye	1.200.000	100,00	1.200.000	100,00

Şirket'e ait kayıtlı sermaye tamamı ve hisse intiyazı yoktur. Her bir pay 1.000 TL değerinde olup, 1.200 adet pay bulunmaktadır.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal Yedekler	1.024.976	1.024.976
Geçmiş Yıl Kar/(Zararları)	9.010.485	3.763.946
Toplam	10.035.461	4.788.922

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 ulaşılmalıya kadar, kanuni net kurum %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.

c) Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç /Kayıp Fonu

	31.12.2021	31.12.2020
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıp fonu	(326.588)	(305.248)
Toplam	(326.588)	(305.248)



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in değerleme hizmet satış gelirleri esas faaliyet gelirlerini oluşturmaktadır.

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Satış gelirleri	22.105.370	26.781.850
Yurtici satışlar	22.105.370	26.781.850
Brüt satışlar	(3.470)	(3.193)
Satış indirimleri ve iskontoları (-)	22.101.900	26.778.657
Net satışlar		
Satışların maliyeti		
Satılan hizmet maliyeti	14.715.499	17.983.976
Satışların maliyeti toplamı	14.715.499	17.983.976
Brüt kar/ (zarar)	7.386.401	8.794.681

NOT 15 – PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Genel yönetim giderleri	9.329.617	3.092.444
Toplam	9.329.617	3.092.444

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
 (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Personeel giderleri	1.125.095	1.123.990
Yemek ve temsil giderleri	582.549	390.222
Kira giderleri	361.611	347.656
Araç kiralama giderleri	292.372	275.293
Amortisman gideri	606.367	267.366
Araç giderleri	271.301	153.363
Sigorta giderleri	143.348	80.579
Çeşitli giderler	99.749	79.084
Oda aidat giderleri	68.118	74.023
Bağış ve yardım giderleri	-	40.000
Ulaşım giderleri	15.794	29.117
İletişim giderleri	25.523	22.210
Kartasiye giderleri	150.013	17.322
Mali müşavirlik, denetim giderleri	17.500	16.152
Komisyon vs. giderleri	5.702	4.152
Konaklama giderleri	56.635	-
Küçük demirbaş giderleri	29.270	-
7326 sayılı kanun kapsamında giderler	5.304.500	-
Diğer giderler	174.172	171.917
Toplam	9.329.617	3.092.444

NOT 17 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
<u>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</u>		
Konusu kalmayan karşılık geliri	42.035	
Teşvik gelirleri	291.968	268.663
Fiyat farkı gelirleri	17.130	11.307
Reeskont faiz geliri	805	691
Diğer	71.054	37.511
Toplam	422.992	318.172

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
<u>Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar</u>		
Karşılık gideri	-	5.940
Reeskont faiz gideri	1.700	905
Kamhiye zararı	-	600
Toplam	1.700	7.445



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Sabit kıymet satış karları	309.801	349.784
Kira senetlikası gelirleri	480.320	
Faiz gelirleri	25.470	320.562
Toplam	815.591	670.346

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Finansman giderleri		
Banka komisyon, masraf giderleri	11.166	8.873
Toplam	11.166	8.873

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek Kurumlar Vergisi	1.091.789	1.510.874
Eksi: Peşin Ödenen Vergi	(634.560)	(1.348.426)
Vergi Borcu / (Alacağı)	457.229	162.448
Cari dönem vergi gideri	(1.091.789)	(1.510.874)
İntelektüel Vergi (Alacağı), net	(142.575)	21.023
Toplam Vergi Borcu / (Alacağı)	(1.234.364)	(1.489.851)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’dir (2020: %22). 22.04.2021 tarihli Resmi gazete’de yayımlanan değişiklikle kurumlar vergisi oranı 2021 yılında % 25, 2022 yılında ise % 23 olarak uygulanacaktır. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergifendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutahakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyanname’leri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 30’ünün günü akşamına kadar bağlı bulunan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

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



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul, İştirak Hissesi, Rüçhan Hakkı, Kurucu Senedi ve İntifa Senetleri Satış Kazancı İstisnası

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %75'i kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 706' sayılı kanunla yapılan değişiklikte bu oran taşınmazlar açısından yüzde 75'ler yüzde 50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için yüzde 50 olarak kullanılmaya başlanmıştır. İstisnadatı yarırlanmak için söz konusu kazançlar pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazançlarından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Transfer fiyatlandırması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "Örtülü Kazanç Dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlemektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı" hakkında Genel Tebliğ'de uygulamadaki detayları belirlemiştir. Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayın ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2021	31.12.2020
Carı yıl vergisi	(1.091.789)	(1.510.874)
Ertelenmiş vergi	(142.565)	21.023
Toplam	(1.234.354)	(1.489.851)

Dönem Vergi Giderinli Dönem Karı ile Mutabakatı

	31.12.2021	31.12.2020
Vergi karşılığı öncesi dönem karı	(1.297.834)	6.708.222
Geçerli olan yasal vergisi oranı	25%	22%
Hesaplanan vergi	(324.458)	1.475.809
İndirimli kurumlar vergisi etkisi	--	--
Vergi matrahından indirilene-yen giderlerin etkisi	1.416.347	35.063
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	1.091.789	1.510.874

ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Şirket, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin Tebliğ'e göre hazırlanmış finansal tabloları ile Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerinin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

A
31.12.2021
31.12.2020

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İleriki dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %25'dir (2020: %22). 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi alacak ve borçlarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan döküman aşağıdaki gibidir:

Ertelenen Vergi Varlıkları:	Kümülatif Zamanlama Farkı		Ertelenen Vergi Varlıkları/ Yükümlülükleri	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ticari alacaklar rüeskontu	1.657	707	414	156
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	--	5.940	--	1.307
Maddi olmayan duran varlıklar	--	7.729	--	1.700
İzin karşılığı	83.976	126.011	20.994	27.722
Kıdem tazminatı karşılığı	356.895	305.452	89.226	67.200
Ertelenen vergi varlıkları	442.528	445.839	110.633	98.085

	Kümülatif Zamanlama Farkı		Ertelenen Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü:				
Yenileme fonu	309.801	--	77.450	--
Vadesiz mevduat düzeltmesi	--	7.090	--	1.560
Ticari borç rüeskontu	98	43	25	9
Maddi duran varlıklar düzeltme	590.388	143.148	147.597	75.493
Ertelenen vergi yükümlülüğü	900.287	358.281	225.072	77.062
Ertelenen vergi varlıkları, net	(457.759)	95.558	(114.439)	21.023

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına kar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Hissedarlara ait net kar/ zarar	(1.951.863)	5.170.995
Ağırlıklı ortalamaya hisse sayısı	1.200	1.200
Hisse Başına Kar (Hisse Başına TL Olarak)	(1,626)	4,309

Her bir pay 1.000 TL değerinde olup, 1.200 adet pay bulunmaktadır.

A
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar ticari ve diğer olarak aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili taraflardan diğer alacaklar:	31.12.2021	31.12.2020
Fatih AYDOĞAN	1.557.634	1.386.219
Yüksel ŞAHİN	533.103	1.876.632
Adem ARSLANTÜRK	616.248	1.888.130
Toplam	2.706.984	5.150.981

b) KBİT yönetici personelle ödenen menfaatler: Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibariyle 502 858 TL (2020: 324.000 TL.).

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi içindeki 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 (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirketin finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçlar ile ticari alacaklar ve stokların farkından oluşan "net işletme sermayesi" ihtiyacı olduğunda Şirket'in özkaynakları ve banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından "risk yönetimi" büyük önem arz etmektedir. Şirket faaliyet gösterdiği alanda çok uzun yıllardır faaliyet gösterdiğinden piyasaya ve müşterileri çok iyi tanımaktadır.

Belirli sahit bir müşteri portföyü oluşturmuş durumdadır. Bu müşteri riskleri yönetimce sürekli olarak izlenmektedir. Bu dönemlere ilişkin yapılacak vadeli toptan satışlarda az sayıda yeni müşteriler ise daha ilizlikle incelenmekte daha sonra aşama aşama vadeli çalışmaya geçilmektedir.

Finansal Araçlar Kategorileri

	31.12.2021	31.12.2020
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.995.840	4.125.194
Ticari alacaklar	528.709	340.425
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	--	--
Ticari borçlar	105.404	51.203

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 ölçüldüğüne dair kullanılacağı yöntemlerde, önceki dönemlere göre bir değişiklik olmamıştır.


Yönetim Kurulu Başkanı

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kredi Riski Açıklamaları

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmamı gereklelerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yüksek oranda bilindik müşterileri ile çalışmaktadır. Ayrıca Şirket Yönetimi vadeli satışlarda ise bu riskleri dönemler itibarıyla gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonunu, geçmiş tecrübeleri 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 ayrıldığından sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla alacaklarının ve hazır değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgileri yer almaktadır (TL).

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Diğer	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla mevcut kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	--	528.709	2.706.984	458.105	1.989.064	6.776
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	528.709	2.706.984	458.105	1.989.064	6.776
B. Kuşulları yeniden görüldüğü bulunan, aksi takdirde 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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--


 İsmail Hakkı ÖZDEMİR
 Yönetim Kurulu Başkanı

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
 (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2020	Alacaklar				Bankalarındaki	DİĞER
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski						
(A+B+C+D+E) (1)	--	340,425	5.150,981	1.427,341	4.125,194	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	340,425	5.150,981	1.427,341	4.125,194	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde 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 değeri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	3,940	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(3,940)	--	--	--	--
- Net değer (teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı)	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer (teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı)	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Likidite Riski Açıklamaları:

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlarına 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.

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. Yönetim ve ortaklar aynı olduğundan yönetim sermaye artışı yoluyla hemen nakit oluşturma yolunu her zaman açık tutmaktadırlar.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Yönetim Kurulu Başkanı
 İmza
 31.12.2021

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.004.582	2.004.582	355.654	1.066.961	581.967	--
Finan borçları	105.404	105.404	26.351	79.053	--	--
Diğer borçlar	533.435	533.435	133.359	410.076	--	--
Diğer yükümlülükler	1.365.743	1.365.743	195.944	587.812	581.967	--
31.12.2020						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.168.813	2.168.856	542.214	1.626.642	--	--
Finan borçları	51.203	51.246	12.812	38.435	--	--
Diğer borçlar	1.285.571	1.285.571	321.393	964.178	--	--
Diğer yükümlülükler	832.039	832.039	208.010	624.029	--	--

Piyasa Riski Açıklamaları:

a. Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin olmamasından dolayı kur riskine maruz kalmamaktadır.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in esas faaliyet konusunu oluşturan satışları alışları ağırlıklı olarak Türk Lirası üzerinden yapmaktadır. Alımlarından kaynaklı mallarda kurlardan kaynaklı olabilecek değişiklikler üzerinde satış ve alıcılara yansıtılabilmekle ve bir risk oluşmamaktadır.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Şirket'in faiz oranı riski bulunmamaktadır.

31.12.2021
 Genel Müdür
 İsmail Hakkı Özgür

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

Faiz pozisyonu tablosu	31.12.2021	31.12.2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	3.302.454
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	--	--
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetiminin birinci 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 ihraç 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.

Şirket sermayeyi 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 toplamıyla hesaplanır.

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla net borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam yükümlülükler	2.004.582	2.168.813
Eksi (-) Nakit değerler	(1.995.840)	(4.125.194)
Net borç	8.742	(1.956.381)
Toplam özkaynaklar	8.957.010	10.854.669
Özkaynaklar + net borç	1.200.000	1.200.000
Net Borç / Toplam Sermaye oranı	1%	-18%

Yönetim Kurulu Başkanı
 İsmail KAYA

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 yansıtılabacak şekilde yapılmaktadır. Etkin satın alma yönetiminin de yardımıyla bu doğrultuda bir risk oluşmamaktadır.

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHAASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirilebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmini amacıyla piyasa verilerinin yorumlanmasında muhakeme kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değeri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Yıl sonu kurlarıyla çevrilen döviz dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Nakit ve nakit benzerleri gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmektedir. Ticari ve ilişkili taraflardan alacakların rayiç bedellerinin, kısa vadeli olmaları sebebiyle gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yıl sonu kurlarıyla çevrilen döviz dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

NOT 25 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 17.500 TL'dir (31.12.2020: 16.000 TL).

Şirket'in 31.12.2021 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.


B. T. PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

26-1- Kadem tazminatı tavanı 01.01.2022 tarihi itibarıyla 10,848,59 TL'ye yükseltilmiştir.

26-2- 22.04.2021 tarihli Resmi gazetede yayımlanan değişikliklerle kurumlar vergisi oranı 2021 yılında % 25, 2022 yılında ise % 23 olarak uygulanacaktır.


MUTLAK İKTİSADİ KURUM