

**PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



A

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01- 31.12.2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürüten sonuçlandıran sorumlu denetçi Turgut ALBAŞ'ur.

BD BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

W. H. H. H.

Turgut ALHAŞ
Sorumlu Denetçi, YMM

Istanbul, 02.05.2023

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-44
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	26
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	27
NOT 7 FİNANSAL BORÇLAR.....	27
NOT 8 STOKLAR	28
NOT 9 PEŞİN ODENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİR.....	28
NOT 10 DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
NOT 12 ŞEREFİYE DIŞINDAKİ MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR.....	30
NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	30
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	31
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	32
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
NOT 17 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	34
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	34
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	35
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	37
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	38
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MÜLASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	43
NOT 27 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	44
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	44



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2022 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Carli Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Geçmiş Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot	31.12.2022	31.12.2021
Dönen varlıklar:			
Nakit ve nakit benzerleri	3	5.722.357	1.995.840
Finansal yatırımlar	4	--	905.000
Ticari alacaklar		643.346	528.709
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	643.346	528.709
Diğer alacaklar		5.140.026	2.165.089
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	24	4.450.264	2.706.984
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	689.062	458.105
Stoklar	8	390.525	626.708
Peşin ödenmiş giderler	9	117.496	46.112
Diğer dönen varlıklar	10	475.361	227.964
Toplam Dönen Varlıklar		12.489.111	7.495.422
Duran varlıklar:			
Diğer alacaklar		37.130	37.130
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	37.130	37.130
Maddi duran varlıklar	11	10.070.038	3.313.903
Şerhiye dışındaki maddi olmayan varlıklar	12	1.590	4.504
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	642.825	--
Toplam Duran Varlıklar		10.751.583	3.355.537
TOPLAM VARLIKLAR		23.240.694	10.850.959

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

A.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2022 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Cari	Geçmiş
		Dönem	Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler:			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	14.037	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	894.878	--
Ticari borçlar	5	2.413.570	105.404
- İlişkili taraflara ticari borçlar		--	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	2.413.570	105.404
Diğer borçlar	6	856.249	533.435
- İlişkili taraflara diğer borçlar		--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	856.249	533.435
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	788.701	187.567
Ertelenmiş Gelirler	9	54.810	55.010
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	944.711	457.229
Kısa vadeli karşılıklar		432.413	83.976
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	432.413	83.976
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		--	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.399.349	1.422.615
Uzun vadeli yükümlülükler:			
Uzun vadeli borçlanmalar		--	--
Kiralamalı İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	13	642.825	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	1.255.646	356.895
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	271.175	114.439
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.169.646	471.334
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	1.200.000	1.200.000
Sermaye düzeltme farkları		--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-824.216	-326.588
- Biriklilik planlarından aktarılan (kayıp) /kazançlar	15	-824.216	-326.588
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.024.976	1.024.976
Geçmiş yıllar karı/(zararı)	15	7.113.211	9.010.485
Net dönem karı (zararı)		6.157.728	-1.951.863
Toplam Özkaynaklar		14.671.699	8.457.010
TOPLAM KAYNAKLAR		23.240.694	10.850.959

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2022 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		01.01.-	01.01.-
	Dipnot	31.12.2022	31.12.2021
Hesolat	16	44.113.993	22.101.900
Satışların maliyeti (-)	16	-30.867.861	-14.715.499
Brüt kar / (zarar)		13.246.131	7.386.401
Genel yönetim giderleri (-)	17	-6.848.801	-9.329.617
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1.824.947	422.992
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	-1.340	-1.700
Esas faaliyet karı / (zararı)		8.220.937	-1.521.924
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	188.972	815.591
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyetler karı / (zararı)		8.409.909	-706.333
Finansman giderleri (-)	21	-208.543	-11.166
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zararı)		8.201.366	-717.499
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)		-2.043.638	-1.234.364
Dönem vergi (gideri) / geliri	22	-1.738.260	-1.091.789
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	22	+305.378	-142.575
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		6.157.728	-1.951.863
Durdurulan faaliyetler		-	-
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)		-	-
Dönem karı / (zararı)		6.157.728	-1.951.863
Pay başına kazanç	23	5.131	-1.626
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayaacak		497.628	-21.340
Emeklilik planlarından aktüeryal (kayıp)/kazançlar		646.270	-28.453
Vergiler etkisi		-148.642	7.113
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		497.628	-21.340
Toplam kapsamlı gelir/ (gider) dağılımı		6.655.356	-1.973.203
Ana ortaklık dışı paylar		-	-
Ana ortaklık payları		6.655.356	-1.973.203

Eklilerle her finansal tablonun ayrılmaz parçasıdır.

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Birleşik Karlar		
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Tamamlanmış Eğda Planları Yeniden Ölçüm Kazancıları / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kullanılabilir Yedekler	Geçmiş Yıl Karı (Zararları)	Dönem Net Karı	Özkaynaklar
Önceki Dönem								
01.01.2021 bakiyesi (Dönem başı)		1.200.000		-305.348	1.024.976	3.763.946	5.170.995	10.854.669
Transfer		-	-	-	-	5.170.995	-5.170.995	-
Dönem Net Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-1.951.863	-1.951.863
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-21.340	-	-	-	-21.340
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)		-	-	-	-	75.544	-	75.544
31.12.2021 bakiyesi (Dönem sonu)		1.200.000		-326.588	1.024.976	9.010.485	-1.951.863	8.957.010
Carı Dönem								
01.01.2022 bakiyesi (Dönem başı)		1.200.000		-326.588	1.024.976	9.010.485	-1.951.863	8.957.010
Transfer		-	-	-	-	-1.951.863	1.951.863	-
Dönem Net Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	6.157.728	6.145.947
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-497.628	-	-	-	-497.628
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)		-	-	-	-	54.589	-	54.589
31.12.2022 bakiyesi (Dönem sonu)		1.200.000		-824.216	1.024.976	7.113.211	6.157.728	14.671.699

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 01.01.- 31.12.2022	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2021
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerine ilişkin nakit akımı			
Dönem karı / (zararı)		6.157.728	(1.951.863)
Dönem net karına yapılan düzeltmeler			
Amortisman ve ifa payları	11-12	1.298.758	464.635
Peşin ödenmiş giderlerlerde ki artışlar(-) / azalışlar (+)	4	-71.384	8.407
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	4-5	-	1.700
Değer düşüklüğü (iptal) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler Yıllık izin karşılıkları(+/-)	14	432.413	83.976
Ticari alacaklardaki artış / (azalış)	5-24	-113.395	-186.627
Stoklardaki azalışlar / (azalışlar) ile ilgili düzeltmeler (+/-)	8	206.183	(626.198)
Faiz gelirleri / (giderleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalışlar(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9-10	-2.046.321	3.384.510
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki azalışlar(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		-83.976	-126.011
Ticari borçlarda artış/(azalış)	5-24	2.705.967	-697.837
Diğer kısa vadeli borçlardaki ve yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	6-10	322.814	-752.136
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	898.751	51.443
Çalışanlara sağlanan borçlardaki artış / (azalış)	14	601.140	81.505
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		-200	-
Diğer dönen ve dönen varlıklarda artış / azalış	10	-247.397	145.705
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	2.043.638	1.234.364
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		-	-
Ödenen kadem tazminatı	14	-67.145	-31.937
Vergi ödemeleri	22	-793.549	-634.560
Diğer artış ve azalışlar (+/-)		-615.918	-332.280
İşletme faaliyetlerinden sağlanan (kullanılan) nakit girişleri / (çıkışları)		10.657.907	116.306
Maddi duran varlık alımından çıkışlar	11	-8.051.979	-2.329.774
Maddi duran varlık satışından girişler	12	460.834	81.200
Maddi olmayan duran varlık çıkışları	12	2.914	2.914
B. Yatırımlardan kaynaklanan (kullanılan) nakit kullanımları		-7.588.231	-2.245.660
C. Finansal faaliyetlerindeki nakit akımları			
Borçlanmalardaki değişim	5	656.842	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit girişleri		656.842	-
D. Yabancı para çevrim farklarındaki değişim (+/-)			-
Net nakit artışı / (azalış), net		3.726.517	-2.129.354
F. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.995.840	4.125.194
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		5.722.357	1.995.840

Tutti notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL 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 Tozkoparan Mahallesi Haldun Taner Sokak Alparslan İş Merkezi No:27/4 Güngören/İstanbul'dur. Şirket'in 8 adet şubesi bulunmakta olup, açık adresleri aşağıdadır.

Şube 1: Mustafa Kemal Mah. 2157 Sok. Benerler Apt. No:5/6 Çankaya/Ankara
Şube 2: Etiler Mah. Adnan Menderes Bulvarı Sami Kaya İş Merkezi No:46 D:501 Muratpaşa/Antalya
Şube 3: Yah 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 Erzurum
Şube 6: Saraybosna Mah. 3905. Sok. No:7/1 Kocasinan/Kayseri
Şube 7: Kılıçdere Mah. Borkenut Center İş Merkezi Kastamonu Sok. No:6 K:7 D:97 İlkadım/Samsun
Şube 8: Gap Mah. Turgut Özal Bulvarı Çökten Plaza No:46/623 Batman

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla sermayesi 1.200.000 TL (31.12.2021: 1.200.000 TL) olup, ortaklık dağılımı Not 14'te sunulmuştur.

2022 yılı Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 84 kişidir (2021: 76 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 değerlendirme hizmeti analiz ve fizibilite çalışmaları sunmak gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalarını belirli bir tarihteki muhtemel değerlemenin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme raporları hazırlamaktır.

Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 24.04.2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'a sunulmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuatı 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.

İlişkideki 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.
31.12.2022 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, KHK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirketin durumuna 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.

Şirketin 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 dayanır da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karınışık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etki oluşturabileceği alanlar bulunmamaktadır.

KHK Tarafından Yayınlanan İlke Kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KHK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayınlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlama tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır.

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

Şirket ilişkideki finansal tabloları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KHK") 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, makul 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

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlanmaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'u göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülkede genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda



PIRAMİT CAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağını yönelik KÇİK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.5. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda düzeltilen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 01.01.2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıllara İlişkin Değişiklik

KÇİK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonunu (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atfıla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Bu değişiklik 01.01.2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması ıstetiyle izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar- Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KÇİK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır. Özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır.

Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA FREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıkları, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklarda değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGG tarafından da bu değişiklikleri yayımlamak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Değişikliklerin ilk kez uygulanmasını birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların yada uygun olan başka bir öz kaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

TMS 16-Kullanım amacına uygun hale getirme

KGG, 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 bir tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

IFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da KGG tarafından IFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlikte ilk standart olan IFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortalıların maruz kaldığı riskleri, karlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. IFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen IFRS 4'ün yerini almıştır. IFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. IFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından IFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırmazlılık sorununa çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. IFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri itibarıyla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Şirket, IFRS 17'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki mutlak etkiğini değerlendirmektedir.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması-Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması — Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGG tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını artırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Şirket, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılmasına" ilişkin değişiklikler, KGG tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlamadönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin heklenti ve amaçlarının, yükümlülüğü uzun vadeli olarak sınıflandırılması etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi öz kaynakları ile ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGG tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi

TMS 12 Gelir Vergilerinde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergilerinde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGG tarafından da TMS 12'ye İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergilerinde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralamı ve hizmetten çekme (sıkma, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

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.)

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış karlarında veya diğer öz kaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TMS 12'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KCK tarafından da TMS 8'e ilişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerleme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalarını faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlamak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturmada güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGG tarafından da TMS 1'e ilişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
 - Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
 - Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.
- Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler. Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 37-Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGG, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Yıllık iyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

KGG tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayımlanmıştır:

UFRS 'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGG tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1-Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması

İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iz ortaklığına da uygulanır.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 Finansal Araçlar

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler; Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturulmaktadır. 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 hüküm kaldırılmıştır.

ii) Yayımlanan 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 uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

KGK, üz kaynak 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 sınırsız olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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 ölçümlü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın ertelenmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

TMS 1 de Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGG, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığındave işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamaları yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanımına ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulanması zorunludur.

TMS 8 Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlanmıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanım, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemli tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayımlanmıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. "Önemli" TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işletmelerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

TMS 12 Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmazlığını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığına (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığını belirlemede önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

TFRS 16-Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanımı hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sona erdiği ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanımı hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama dönemi ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolara Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespiti için imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uyumluluk 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.

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.8. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geniş btkömlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geniş btkömlerinde yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteye bağı 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:

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

Ticari alacaklar, değer düşüklüğü karşılığı ve beklenen kredi zararları

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, erken faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilmiştir. Belirlenmiş bir faiz 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 varılan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilemeyecek 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 kredibiliteleri ve finansal durum tablosu tarihinden finansal tabloların onaylama tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsil mümkün tutar, teminatlardan ve güvencilerden tahsil edilebilecek tutarlar da dâhil 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 azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirlere yansıtılır.

Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları hariçinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarını" eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, Şirket geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda şirket önemli bir kredi zararı beklemekteği için hesaplama yapmamıştır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, kayıtlı değerleriyle deflere 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.

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, şüpheli diğer alacaklar, vb. Burada tanımlanan herhangi bir borç sınıfına girmeyen diğer borçlar bu kalemlerde gösterilir. Örneğin; tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu kuruluşlarına borçlar, diğer çeşitli borçlar. Diğer alacak ve borçlar maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşum 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 indirilir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirilmesine 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.

Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri indesi 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 tabii varlıklar, Şirket yönetimi tarafından beirlenen faydalı ömürleri temel alınarak hesaplanan oranlarla normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kost bazında hesaplanmaktadır. Buna göre varlıklar aşağıda belirtilen sürelerde itfa edilmektedir:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>	<u>Faydalı Ömür (Yıl)</u>
Binalar	50	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 anı durumunda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

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

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



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABİROLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklarda 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 olmanı olarak kabul edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanımı veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, 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.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	3-5	3-5

Kiralama İşlemleri

a) Şirket'in Kiracı 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 indirilmiş değerinden düşük olmanı 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 amortismanla tabii 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, kiralanan 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 çıkartıldıktan 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.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kullanıma ve satışı 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 satışı hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak katlanan diğer maliyetleri içerir.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa 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 sınıfta 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.

"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 oluşturan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri" ve "ticari ulacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi 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 değerlemesi 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

Hasılat

Şirket değerleme 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.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

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

Hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edin 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 olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır

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 indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Şirket, aşağıda belirtilen bütçe kaynakdan 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, hizmetlerin kontrolü müşterilerine 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 iade, indirim, komisyon, ciro primleri ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir.

Şirket'in ana gelir kaynağı değerleme 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 alım ve satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince finansman gelir ve giderine dahil edilirler.



PIRAMET GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Faiz, Temettü, Kazanç ve Kayıplar

Hisse ihraç edilmesinden kaynaklanan işlem maliyetleri (kayda alına ücretleri, hukuk, muhasebe ve diğer profesyonel danışmanlara ödenen tutarlar, baskı maliyetleri, damga vergisi ve benzeri giderler), bu işlemler ile doğrudan ilgili ilave dış maliyetlerden oluştuğu ve aksi takdirde katlanmaktan kaçınılabildiği sürece, bunlara ilişkin vergi avantajları ile netleştirildikten sonra öz sermayede bir indirim olarak dikkate alınmıştır. Henüz tanımlanmamış hisse senedi işlemlerinin 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 çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tan olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ilerde 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 ölçilememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık ve onun bağlı ortaklığına vergi beyannamesi hazırlamasına 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.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

İlgili varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mülki kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, Şerhiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tabloları 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 edilemesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azalır.

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta atacak 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 alınandan kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

İşletme birleşmelerinde, şerhiye 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.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunmaması 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 yapınakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Tahminlerin 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 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.

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

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Pay Başına Kazanç

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



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayımlanması 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 ilişikteki 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. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

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

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, dönemle 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 alın tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

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



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	117.826	6.776
Bankalardaki mevduat:	5.604.531	1.989.064
- Vadesiz mevduat	5.604.531	1.989.064
- Vadeli mevduat	--	--
Toplam	5.722.357	1.995.840

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2022	31.12.2021
Kira sertifikası	--	905.000
Toplam	--	905.000

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A) Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
Ticari Alacaklar	644.588	530.366
Şüpheli Ticari Alacaklar	5.940	5.940
Toplam Ticari Alacaklar	650.528	536.306
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri (-)	-1.242	-1.657
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	-5.940	-5.940
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar, Net	643.346	528.709

Şirket'in ticari alacaklarının ortalama vadesi 5 gündür. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarına uygulanan etkin faiz oranı değişik vadelerine göre ortalama TL % 22,44 (31.12.2021: TL %13,9).

Ticari alacaklarındaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 26'da verilmiştir. "IFRS 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 bir değer düşüklüğü beklenmemektedir.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

B) Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Diğer Ticari Borçlar:		
Ticari Borçlar	457.557	105.502
Borç Senetleri	2.031.000	
Toplam Ticari Borçlar	2.488.557	105.502
Eksi: Tuhakkuk Edilmiş Finansman Gideri (-)	-74.987	-98
Ticari Borçlar, Net	2.413.570	105.404

Şirket'in ticari borçlar ortalama vadesi 5 gündür. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in borçlarına uygulanan etkin faiz oranı değişik vadelerine göre ortalama TL için % 22,44 (31.12.2021: TL için %13,9).

NOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Kdv İade Alacağı	689.062	458.105
Toplam	689.062	458.105

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Depozito Ve Teminatlar	37.130	37.130
Toplam	37.130	37.130

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Çeşitli Borçlar	--	--
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	808.037	355.003
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş Yükümlülükler	--	--
Diğer Borçlar	48.212	178.412
Toplam	856.249	533.435

NOT 7 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

		31.12.2022		31.12.2021
Kısa Vadeli Krediler	Faiz Oranı (%)	TL	Faiz Oranı (%)	TL
Türk Lirası Krediler	%21,36	894.878	--	--
Kredi Kartı	--	14.017	--	--
Kısa Vadeli Krediler Toplamı	--	908.895	--	--



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – STOKLAR

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla stok kalemlerine ilişkin tutarlar aşağıda sunulmuş olup, stokları değerlemede ilk giren ilk çıkar maliyet yöntemi kullanılmaktadır.

Stoklar	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Stoklar	390.525	626.708
Toplam	390.525	626.708

Stokların maliyetine dahil edilen borçlanma maliyetleri yoktur. Cari dönemde kaydedilen veya iptal edilen değer düşüklüğü zararları yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİR

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Sipariş Avansları	--	6.540
Celecek Aylara Ait Sigorta Giderleri	117.496	39.572
Toplam	117.496	46.112

Ertelemiş Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Sipariş Avansları	54.810	55.010
Toplam	54.810	55.010

NOT 10 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
İş Avansları	454.361	223.969
Diğer KDV	--	--
Personel Avansları	21.000	3.995
Toplam	475.361	227.964

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
 (Notlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	01.01.2022	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	470.000	--	--	470.000
Taşıtlar	2.663.859	2.203.405	-790.000	4.077.264
Demirbaşlar	678.112	460.887	--	1.138.998
Diğer Duran Varlıklar	701.501	5.558.324	--	6.259.825
Toplam	4.513.472	8.222.616	-790.000	11.946.087

Birikmiş Amortismanlar (-)				
Binalar	7.833	9.400	--	17.233
Taşıtlar	709.848	802.261	-329.167	1.182.942
Demirbaşlar	384.781	141.794	--	526.575
Diğer Duran Varlıklar	97.107	52.191	--	149.298
Toplam	1.199.569	1.005.646	-329.167	1.876.048

Net	3.313.903			10.070.038
------------	------------------	--	--	-------------------

Maliyet	01.01.2021	Girışler	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar	--	470.000	--	470.000
Taşıtlar	1.654.667	1.185.600	-176.408	2.663.859
Demirbaşlar	508.182	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
------------	------------------	--	--	------------------

A

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 – ŞEREFİYE DIŞINDAKİ MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

<u>Maliyet</u>	<u>01.01.2022</u>	<u>Girışler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2022</u>
Haklar	26.569	--	--	26.569
Toplam	26.569	--	--	26.569
Birikmiş Amortismanlar (-)				
Haklar	22.065	2.914	--	24.979
Toplam	22.065	2.914	--	24.979
Net	4.504			1.590
<u>Maliyet</u>	<u>01.01.2021</u>	<u>Girışler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2021</u>
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

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

<u>Kullanım Hakkı Varlıkları</u>	<u>31.12.2022</u>	
<u>Maliyet</u>	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>
1 Ocak	-	-
Girışler	859.570	73.453
31 Aralık	859.570	73.453
Birikmiş Amortismanı (-)		
<u>Maliyet</u>	<u>Binalar</u>	<u>Taşıtlar</u>
1 Ocak	-	-
Girışler	219.198	51.000
31 Aralık	-219.198	-51.000
Net Defter Değeri	620.372	22.453
Net Defter Değeri Binalar ve Taşıtlar Toplamı	642.825	

1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin kullanım hakkı varlıklarına ilişkin amortisman ve itfa payı giderlerinin 290.198 TL'si Satılan hizmet maliyetine dahil edilmiştir.

A

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	788.701	187.561
Toplam	788.701	187.561

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar Karşılığı	31.12.2022	31.12.2021
İzin karşılıkları	432.413	81.976

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.255.646	356.895

Yürürlükteki Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir yılını doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya 25 hizmet yılını (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 yidruellüğe konmuştur.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadar ve bu tutar 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) ile sınırlanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Temel varsayım, her hizmet yılı için belirlenen tavan yükümlülüğünün enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece, uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış reel oranı göstermektedir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL) olan tavan tutarı göz önüne alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlerne yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna göre 31.12.2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %20,55 enflasyon oranı ve %22,44 iskonto oranı varsayımına göre, % 1,57'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:

1 Ocak İtibariyle Karşılık	356.895	305.452
Faiz Maliyeti	5.595	10.443
Hizmet Maliyeti	314.231	99.917
Ödenen Tazminat (-)	-67.345	-87.370
Aktüeryal Fark	646.270	28.453
31 Aralık 2022 İtibariyle Karşılık	1.255.646	356.895

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve hisse oranları aşağıdaki gibidir :

Adı Soyadı/Unvanı	31.12.2022		31.12.2021	
	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 tavanı ve hisse imtiyazı yoktur. Her bir pay 1.000 TL değerinde olup, 1.200 adet pay bulunmaktadır.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Yasal Yedekler	1.024.976	1.024.976
Geçmiş Yıl Kar/(Zararları)	7.113.211	9.010.485
Toplam	8.138.187	10.035.461

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olarak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları ıneleştirmek 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 kısmı üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe şirketlerin zararlarına karşı kullanılabilir.

c) Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç /Kayıp Fonu

	31.12.2022	31.12.2021
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu	-824.216	-326.588
Toplam	-824.216	-326.588



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in değerleme hizmet satış gelirleri esas faaliyet gelirlerini oluşturmaktadır

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Satış Gelirleri		
Yurtiçi Satışlar	44.113.992	22.105.370
Brüt Satışlar	44.113.992	22.105.370
Satış İndirimleri ve İskontoları (-)	--	-3.470
Net Satışlar	44.113.992	22.101.900
Satışların Maliyeti		
Sarımsan Hizmet Maliyeti	-30.867.861	-14.715.499
Satışların Maliyeti Toplamı	-30.867.861	-14.715.499
Brüt Kar/ (Zarar)	13.246.131	7.386.401

NOT 17 – PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	31.12.2022	31.12.2021
Pazarlama Giderleri	-	-
Toplam	-	-

	31.12.2022	31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri	-6.848.801	-9.329.617
Toplam	-6.848.801	-9.329.617



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderleri

	31.12.2022	31.12.2021
Personel Giderleri	-758.959	-1.125.095
Yemek ve Temsil Giderleri	-1.129.255	-582.549
Kira Giderleri	-342.344	-361.611
Araç Kiralama Giderleri	-293.710	-292.372
Amortisman Gideri	-568.056	-606.367
Araç Giderleri	-991.055	-271.301
Sigorta Giderleri	-271.126	-143.348
Çeşitli Giderler	-226.153	-99.749
Oda Aidat Giderleri	-232.882	-68.118
Ulaşım Giderleri	-63.963	-15.794
İletişim Giderleri	-38.960	-25.523
Kirasıye Giderleri	-280.888	-150.011
Vergi, Resim ve Harçlar	-146.902	--
Mali Müşavirlik, Denetim Giderleri	--	-17.500
Komisyon vs. Giderleri	-173.117	-5.702
Konaklama Giderleri	-96.669	-56.635
Küçük Demirbaş Giderleri	-61.266	-29.270
7326 Sayılı Kanun Kapsamında Giderler	--	-5.304.500
Diğer Giderler	-572.578	-174.172
İzin Karşılığı	-348.437	--
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-252.481	--
Toplam	-6.848.801	-9.329.617

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelir Ve Karlar	31.12.2022	31.12.2021
Konusu Kulmayan Karşılık Geliri	--	42.035
Tesvik Gelirleri	672.344	291.968
Fiyat Farkı Gelirleri	183	17.130
Reeskont Faiz Geliri	76.644	805
Hisar Yanstırma Gelirleri	19.692	--
İade Gelirleri	101.430	--
Diğer	954.654	71.054
Toplam	1.824.947	422.992

Diğer Faaliyetlerden Gider Ve Zararlar	31.12.2022	31.12.2021
Karşılık Gideri	--	--
Reeskont Faiz Gideri	-1.340	-1.700
Kambiyo Zararı	--	--
Toplam	-1.340	-1.700



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Sabit Kıymet Satış Karları	–	309.801
Kira Sertifikası Gelirleri	188.972	480.320
Faiz Gelirleri	–	25.470
Toplam	188.972	815.591

NOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Giderleri	31.12.2022	31.12.2021
Banka Komisyon, Masraf Giderleri	-208.543	-11.166
Toplam	-208.543	-11.166

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek Kurumlar Vergisi	1.738.260	1.091.789
Eksi: Peşin Ödenen Vergi	-793.549	-634.560
Vergi Borcu / (Alacağı)	944.711	457.229
Cari Dönem Vergi Gideri	-1.738.260	-1.091.789
Estelenmiş Vergi (Alacağı), Net	-305.378	-142.575
Toplam Vergi Borcu / (Alacağı)	-2.043.638	-1.234.364

Türkiye’de geçici vergi üzer 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 gazetede yayımlanan değişiklikle kurumlar vergisi oranı 2021 yılında % 25, 2022 yılında ise % 23 olarak uygulanacaktır. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye döndük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumları 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.
31.12.2022 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, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından yüzde 75'ten yüzde 50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran taşınmazlar için yüzde 50 olarak kullanılmaya başlanmıştır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancı pasifle 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 kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından muhsup edilemez.

Transfer Fiyatlandırması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "Örtülü Kazanç Dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 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 yapılmayan satın veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31.12.2022	31.12.2021
Cari Yıl Vergisi	-1.738.260	-1.091.789
Ertelenmiş Vergi	-305.378	-142.565
Toplam	-2.043.638	-1.234.354

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 değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

Heriki dönemde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %23'dir (2021: %25). 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi alacak ve borçlarının yinelenmekteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan döküman aşağıdaki gibidir:

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

	Kümülatif Zamanlama Farkı		Ertelenen Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ertelenen Vergi Varlıkları:				
Faiz Karşılığı	1.318		303	
Ticari Alacaklar Reeskontu	1.242	1.657	286	414
İzin Karşılığı	432.413	83.976	99.456	20.994
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.255.646	356.895	288.799	89.226
Ertelenen Vergi Varlıkları	1.690.619	442.528	388.844	110.633

	Kümülatif Zamanlama Farkı		Ertelenen Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü:				
Yenileme Fonu	1.240.280	309.801	285.264	77.450
Ticari Borç Reeskontu	74.987	98	17.247	25
Maddi Duran Varlıklar Düzeltme	1.554.381	590.388	357.508	147.597
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	2.869.648	900.287	660.019	225.072
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	-1.179.029	-457.759	-271.176	-114.439

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Pay başına kar/hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	31.12.2022	31.12.2021
Hissedarlara Ait Net Kar/ Zarar	6.157.728	-1.951.863
Ağırlıklı Ortalama Hisse Sayısı	1.200	1.200
Hisse Başına Kar (Hisse Başına 1.000 TL Olarak)	5.131	1.626

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



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar ticari ve diğer olarak aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Barış AYDOĞAN	3.104.154	1.557.634
Yüksel ŞAHİN	1.022.033	533.103
Adem ARSLANÇURK	324.777	616.248
Toplam	4.450.964	2.706.984

b) Kilit yönetici personele ödenen menfaatleri: Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla 698.798 TL (2021: 502.858 TL).

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçlar ile ticari alacaklar ve stokların farkından oluşan "net işletme sermayesi" ihtiyacı 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 piyasayı ve müşterileri çok iyi tanımaktadır.

Belli sabit bir müşteri portföyü oluşturmuş durumdadır. Bu müşteri riskleri yönetimde aktif olarak izlenmektedir. Bu dönemlere ilişkin yapılacak vadeli toptan satışlarda az sayıda yeni müşteriler ise daha titizlikle incelenmekte daha sonra aşama aşama vadeli çalışmaya geçilmektedir.

Finansal Araçlar Kategorileri

	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar		
Nakit Ve Nakit Benzerleri	5.722.357	1.995.840
Ticari Alacaklar	640.346	528.709
Finansal Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	908.895	--
Ticari Borçlar	2.413.570	105.404

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

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 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 anlaşmanın gereklerini 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 pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda varsa şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla alacaklarının ve hazır değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler yer almaktadır (TL).

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Diğer	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan net kredi riski						
(A+B+C+D+E) (1)	—	643.346	4.450.964	689.062	5.604.531	117.826
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	643.346	4.450.964	689.062	5.604.531	117.826
B. Koşullar yeniden görüşülmesi 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 değerle teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerle teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren maddeler	--	--	--	--	--	--

A.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Diğer	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	Hişkili Taraf	Diğer Taraf	Hişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski						
(A+B+C+D+E) (I)	--	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. 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 değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--

Likidite Riski Açıklamaları:

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

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

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilirlik 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.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2022

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	8.580.776	8.580.776	1.376.118	4.128.353	2.181.428	--
Banka kredileri ve diğer finansal yükümlülükler	908.895	908.895	227.224	681.671	--	--
Ticari borçlar	2.413.570	2.413.570	403.393	1.810.178	--	--
Diğer borçlar	856.249	856.249	214.062	642.187	--	--
Diğer yükümlülükler	4.402.062	4.402.062	555.159	1.665.476	2.181.427	--

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	--
Ticari borçlar	105.404	105.404	26.351	79.053	--	--
Diğer borçlar	533.435	533.435	133.359	400.076	--	--
Diğer yükümlülükler	1.365.743	1.365.743	195.944	587.832	581.967	--

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 faaliyeti konusunu oluşturan satışları alışları ağırlıklı olarak Türk lirası üzerinden yapmaktadır. Alışlarından kaynaklı mallarda kurlardan kaynaklı olabilecek değişiklikler anında satıcı ve alıcılara yansıtılabilmekte ve bir risk oluşmamaktadır.

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



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

Faiz pozisyonu tablosu	31.12.2022	31.12.2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	908.895	--
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 ödemesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da son olarak hisse ihraçı 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 toplanmasıyla hesaplanır.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla net borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Yükümlülükler	8.568.995	2.004.582
Eksi (-): Hazer Değerler	-5.722.357	-1.995.840
Net Borç	-2.846.638	8.742
Toplam Özkaynaklar	14.671.699	8.957.010
Özkaynaklar + Net Borç	11.825.061	1.200.000
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	19%	1%

c. Diğer risklere ilişkin duyuruluk analizi

Fiyat riski

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metodları kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmini amacıyla piyasa verilerinin yorumlanmasında tutulakeme kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir günlük 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 görülmektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31.12.2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31.12.2022 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 24.000 TL'dir (31.12.2021: 17.500 TL).

Şirket'in 31.12.2022 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

26-1- Kıdem tazminatı tavanı 01.01.2023 tarihi itibarıyla 19.982,83 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.

