

**PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR ve
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Genel Kuruluna

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1. Sınırlı Olumlu Görüş**

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") **31 Aralık 2023** tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişimi tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, **sınırlı olumlu görüşün dayanağı** paragrafındaki hususların **muhtemel etkileri hariç**, Şirket'in **31 Aralık 2023** tarihli itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, **Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere)** uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in **31 Aralık 2023** tarihi itibarıyla ortaklarından **10.723.747 TL** alacağı mevcut olup, söz konusu tutarlar için herhangi bir faiz tahakkuk işlemi yapılmamış olmasıyla etkisi finansal tablolarına yansıtılmamıştır.

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

3. Diğer Hususlar

Şirket'in **31 Aralık 2022** tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından denetlenmiştir. Söz konusu bağımsız denetim kuruluşu **02.05.2023** tarihli raporunda sınırlı olumlu görüş bildirmiştir.

4. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda net hasılat tutarı kaleminin finansal tablolar içindeki tutarsal büyüklüğü, ürün satışlarından elde edilen hasılatın zamanında ve doğru bir şekilde tahakkuk ettirilmesi ve kayıtlara alınması tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Mevcut denetim prosedürlerimize ilave olarak hasılatın kaydedilmesine ilişkin aşağıdaki ilave denetim prosedürleri de uygulanmıştır: - Şirket'in hasılat süreci incelenmiş, süreçleri analiz edilmiştir. - Şirket'in satışı yapılan ve tataralandırılan fakat sahiplik hakları ve riskleri müşteriye geçmeyen hizmetlerin olup olmadığı incelenerek ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilerek kontrol edilmiştir. - Satışların, uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı madd. doğrulama prosedürleriyle kontrol edilmiştir. - Müşteri teyit mektupları temin edilerek doğrulamalar sağlanmıştır. - Yıl sonunu takip eden dönemde gerçekleşen iade ve iskontolar, fiyat farkları incelenmiş, maddi doğrulama prosedürleri uygulanarak, yıl içerisinde hasılatın uygun şekilde kayıtlara alınıp alınmadığı test edilmiştir. - Hasılatın muhasebeleştirilmesi, hizmet üretim ve satış raporları baz alınarak geliştirilen tahminlerden yola çıkılarak analitik olarak ve müşterilere düzenlenen fatura örnekleri, üzerindeki miktar, satış birim fiyatları ve sistemdeki birim fiyatları karşılaştırılarak detay olarak test edilmiştir. - Satış ve satışların maliyetinin cari ve önceki döneme ait yıl bazında gerçekleşen değişimleri, satış birim fiyatları ve satılan miktarlar dikkate alınarak analiz edilmiştir. Hasılatla ilişkin dipnotlara yer alan açıklamaların uygunluğu incelenmiştir.



Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması 2.1. numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır: TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

**6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. DDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

DDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte, bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali tiplerini içerbildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan şerh ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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



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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in **1 Ocak - 31 Aralık 2023** 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. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'inci maddesi çerçevesinde, Şirket'in pay senetleri borsada işlem görmediği için, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi kurulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Edit Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.,
5 Temmuz 2024, İstanbul

Murat İPEKÇİ
Sorumlu Denetçi

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR.....	6-41
1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	- 6 -
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	- 7 -
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	- 23 -
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	- 23 -
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	- 24 -
6. FİNANSAL YATIRIMLAR	- 24 -
7. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	- 24 -
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR	- 25 -
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	- 25 -
10. STOKLAR	- 26 -
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	- 26 -
12. DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI	- 27 -
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	- 27 -
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR	- 27 -
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	- 28 -
16. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	- 28 -
17. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	- 29 -
18. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	- 29 -
19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR	- 29 -
20. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	- 30 -
21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	- 31 -
22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	- 32 -
23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-).....	- 33 -
24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)	- 33 -
25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	- 33 -
26. FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-).....	- 33 -
27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	- 34 -
28. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ.....	- 34 -
29. GELİR VERGİLERİ (Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri Dahil).....	- 35 -
30. PAY BAŞINA KAZANÇ	- 37 -
31. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ.....	- 37 -
32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	- 37 -
33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	- 40 -
34. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	- 40 -
35. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	- 41 -

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar		22.467.681	20.678.925
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.772.194	9.428.894
Finansal Yatırımlar	6	-	-
Ticari Alacaklar		1.238.138	1.060.060
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	1.238.138	1.060.060
Diğer Alacaklar		13.841.087	8.469.371
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	27	10.723.747	7.333.983
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	3.117.340	1.135.388
Stoklar	10	154.342	651.090
Peşin Ödenmiş Giderler		1.461.920	1.069.510
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.461.920	1.069.510
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	29	-	-
Diğer Dönen Varlıklar		-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	20	-	-
Duran Varlıklar		18.582.490	21.868.495
Finansal Yatırımlar	6	-	-
Ticari Alacaklar		-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	-	-
Diğer Alacaklar		33.480	61.180
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	33.480	61.180
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	2.244.655	1.059.201
Maddi Duran Varlıklar	24	10.432.983	11.842.370
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	-	8.006
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		5.791.323	8.897.738
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	5.791.323	8.897.738
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	80.049	-
Diğer Duran Varlıklar	20	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		41.050.171	42.547.420

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.557.031	11.003.148
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	109.497	1.497.613
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	7-17	1.254.756	458.756
Ticari Borçlar		814.775	3.976.910
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	814.775	3.976.910
Diğer Borçlar		4.129.942	1.410.863
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	4.129.942	1.410.863
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	1.941.106	1.299.566
Ertelenmiş Gelirler		-	90.312
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	-	90.312
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	969.503	1.556.628
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.337.452	712.500
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	19	1.337.452	712.500
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	-
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	20	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.937.372	4.094.437
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	7-17	1.158.015	600.446
Ticari Borçlar	8	-	-
Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler	11	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.779.357	2.068.965
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	19	2.779.357	2.068.965
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	18	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	-	1.425.026
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	20	-	-
ÖZKAYNAKLAR		26.555.768	27.449.835
Ödenmiş Sermaye	21	3.000.000	1.200.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	6.545.563	5.869.307
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21	-	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.966.611)	(1.358.085)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	(1.966.611)	(1.358.085)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	5.554.652	5.554.652
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	21	13.794.616	13.930.753
Net Dönem Karı/Zararı (-)		(372.452)	2.253.208
TOPLAM KAYNAKLAR		41.050.171	42.547.420

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

KAR veya ZARAR KISMI	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	22	105.339.338	84.702.655
Satışların Maliyeti (-)	22	(64.137.499)	(58.022.351)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		41.201.839	26.680.304
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(27.990.209)	(13.002.705)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	23	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	3.446.165	3.028.044
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(5.727.349)	(2.208)
FAALİYET KARI / ZARARI (-)		10.930.446	16.703.435
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	-	365.353
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	(254.046)	(1.789.498)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		10.676.400	15.279.290
Finansman Gelirleri	26	-	-
Finansman Giderleri (-)	26	(922.128)	(387.589)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(6.659.945)	(8.974.961)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		3.094.327	5.916.740
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(3.466.779)	(3.663.532)
Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	29	(4.591.054)	(2.864.182)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	29	1.124.275	(799.350)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		(372.452)	2.253.208
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(372.452)	2.253.208
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	(124,15)	1.877,67
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(372.452)	2.253.208
DÖNEM KÂRI/ZARARI DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	(811.368)	(615.718)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) Vergi Etkisi	28	202.842	141.615
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(608.526)	(474.103)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(980.978)	1.779.105

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / Zararlar		Toplam Özkaynaklar
					Diğer Kazanç/ (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Diğer Kazanç/ (Kayıplar)	Yabancı Para Çevrim Farkları		Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	Net Dönem Karı/Zararı (-)	
31.12.2021 bakiyesi	21	1.200.000	5.869.307	-	-	(883.982)	-	-	5.554.652	28.375.311	(14.188.656)	25.926.632
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	(14.188.656)	14.188.656	-
Diğer düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	(255.902)	-	(255.902)
Toplam kapsamlı gelir /(gider)												
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.253.208	2.253.208
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	(474.103)	-	-	-	-	-	(474.103)
31.12.2022 bakiyesi	21	1.200.000	5.869.307	-	-	(1.358.085)	-	-	5.554.652	13.930.753	2.253.208	27.449.835
Transferler		1.800.000	676.256	-	-	-	-	-	-	2.253.208	(2.253.208)	2.476.256
Diğer düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	(2.389.345)	-	(2.389.345)
Toplam kapsamlı gelir /(gider)												
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(372.452)	(372.452)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	(608.526)	-	-	-	-	-	(608.526)
31.12.2023 bakiyesi	21	3.000.000	6.545.563	-	-	(1.966.611)	-	-	5.554.652	13.794.616	(372.452)	26.555.768

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2022
A.İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI				
Dönem Karı / (Zararı)			(372.452)	2.253.208
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)				
<u>Dönem NetKarı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</u>				
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13-14		2.948.192	3.059.931
Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler			--	--
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler			--	--
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	19		2.955.753	1.012.187
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	8			
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	26		--	--
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	8		(87.448)	(123.558)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	8		137.392	2.046
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler				
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	29		3.466.779	3.663.532
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler			(5.422.271)	(1.244.752)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı			3.625.945	8.622.594
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler	8-27		(315.470)	368.960
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler	9-27		(5.344.016)	136.953
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler	10		496.748	1.045.232
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	8-27		(3.074.687)	3.815.169
Faaliyetler ile ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	9-27		2.719.079	(33.000)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/azalış	19		641.540	791.891
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler				
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			2.714.005	(7.874.395)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			(90.312)	(58.585)
İşletme faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)			1.372.832	6.814.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19		(807.090)	(110.966)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	29		(5.178.179)	(2.545.144)
İşletme Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit			(4.612.437)	4.158.709
B.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI				
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri				
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	14		254.045	1.789.498
Maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	15		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları				
Maddi duran varlık alımında kaynaklanan nakit çıkışları	14		(1.784.844)	(6.825.441)
Maddi olmayan duran varlık alımında kaynaklanan nakit çıkışları	15		--	--
Diğer	16		(1.185.454)	(1.059.201)
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit			(2.716.253)	(6.095.144)
C.FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI				
Borç ödemelerine ilişkin nakit girişleri / (çıkışları)	7		(34.547)	2.556.815
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit			(34.547)	2.556.815
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç / (kayıp) etkisi			3.706.537	3.406.337
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	5		(3.656.700)	4.026.717
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	5		9.428.894	5.402.177
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu			5.772.194	9.428.894

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), 18.02.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiş ve kurulmuştur. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 725498 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirkete ilişkin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Merkez Adresi : Tozkoparan Mh.Haldun Taner Sk. Alparslan İş Merkezi No: 27/4 Güngören İSTANBUL
Ticaret Sicil Numarası : 725498
Vergi Dairesi : Merter V.D.
Vergi Numarası : 7300354072
Telefon – Faks : (212) 553 44 10

Şirket'in şubelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Merkez veya Şube	İl	İlçe	Adres	Telefon
Merkez Ofis	İstanbul	Güngören	Tozkoparan Mah. Haldun Taner Sok. B Blok Alparslan İş Merkezi No:27/4 Merter	(212) 553 44 10
Şube	Ankara	Çankaya	Mustafa Kemal Mahallesi 2139. Caddesi No:15 İç Kapı No:20	(312) 335 82 80
Şube	İzmir	Karşıyaka	Yalı Mahallesi 6523 Sokak No : 32 / B K: 2 D :214	(232) 462 66 60
Şube	Antalya	Muratpaşa	Etiler Mah. Adnan Menderes Blv. Sami Kaya İş Merkezi No:47 D:501	(242) 313 00 09
Şube	Erzurum	Yakutiye	Kazım Karabekir Paşa Mah. Kuru Hapan Sok.Gürcükapı İş Merkezi Blok No:2 İç Kapı No:704	(212) 553 44 10
Şube	Samsun	İlkadım	Kılıçdede Mah. Barkonut Center İş Merkezi No 6: Kat: 7 D:97	(362) 503 15 12
Şube	Batman	Merkez	Meydan Mah. Komando Cad.Ayaz Plaza Sitesi No:7/7	(555) 832 80 90

Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket'in esas faaliyet konusu; arsa-arazi, bina, iş merkezi, turistik tesisler, alışveriş merkezleri, fabrikalar ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları, liman ve her türlü taşınmaz malın değerinin tespitinde, alım-satım işlemlerinde, yabancı kaynak kullandırımında, teminatların değer tespitinde, alacakların takas yolu ile azaltılmasında, varlıkların yeniden değerlendirilmesinde, proje değeri fizibilitelerinde değerlemeler yaparak raporlar hazırlamaktır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Ortaklık Yapısı	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Yüksel ŞAHİN	1.500.000	50,00%	344.000	28,67%
Adem ARSLANTÜRK	1.500.000	50,00%	344.000	28,67%
Fatih AYDOĞAN (*)	-	-	512.000	42,67%
Sermaye	3.000.000	100%	1.200.000	100%

Şirket sermayesi her biri 1.000 TL kıymetinde 3.000 adet paya ayrılmıştır (31 Aralık 2022: bir pay 1.000 TL ve toplam pay adedi 1.200'dir).

Şirket sermayesi, 13.06.2023 tarihli 10851 sayılı ticaret sicil gazetesinde tescil ve ilan edilerek 3.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, bu defa arttırılan 1.800.000 TL sermayenin tamamı iç kaynaklardan karşılanmıştır.

(*) 04.08.2023 tarihli ve 2023/36 sayılı yönetim kurulu kararına göre Şirket ortaklarından Fatih AYDOĞAN'a ait toplam 1.280 adet hissesine karşılık gelen 1.280.000 TL sermayesini;

640 adet hisseye karşılık 640.000 TL'sini mevcut ortak Yüksel ŞAHİN'e ve yine 640 adet hissesine karşılık gelen 640.000 TL'sini ise Adem ARSLANTÜRK'e devir etmiştir. Son duruma göre mevcut ortakların herbirine ait 1.500 adet hisseleri bulunmaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla çalışan personel sayısı 82'dir (31 Aralık 2022: 84 kişidir).

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

Şirket'i temsile yetkili kişilerin görevleri ve görev süreleri şu şekildedir;

İsim-Soyisim	Görev	Görev Süresi
Adem ARSLANTÜRK	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam ediyor
Yüksel ŞAHİN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

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

İlişikteki finansal tablolar, KGK'nın 07 Haziran 2022 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımladığı uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuş olup Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan **Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS)** esas alınmıştır.

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

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

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

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide olmayan finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir..

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteeki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Kullanılan Para Birimi (Geçerli Para Birimi)

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

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme / Mahsup

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

TFRS/TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Yeni ve Revize Edilmiş Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma 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 tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (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 olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar 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.

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

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide olmayan 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 olmayan 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, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, 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 sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar 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 kullanmama 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 uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım 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 sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan 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.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide olmayan finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Hasılatın kaydedilmesi

Değerleme hizmet gelirleri

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

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

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

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

Ürün satışlarından kaynaklanan hasılat

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

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

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

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Şirket'in "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "vadesine kadar elde tutulacak yatırımları" bulunmamaktadır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Şirket'in aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan özkaynak araçları bulunmakta ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülememiği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir.

Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Şirket'in satılmaya hazır finansal varlık yatırımı bulunmamaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
 - Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
 - Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Stoklar

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

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

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stoklar finansal tablolarda, kullanımları veya satış sonucu elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenemez. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

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

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Yeniden Değerleme Modeli

Üretim ya da mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan arazi ve binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerden defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Maddi duran varlıklarda raporlanan binalar ve arsalar yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilmektedir. Binaların gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisanslanmış bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunmaktadır. Yeniden değerlendirilmiş değerde meydana gelen artışlar özkaynaklar içinde raporlanır.

Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır. Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir.

Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı gelir tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	Faydalı Ömür 31 Aralık 2023	Faydalı Ömür 31 Aralık 2022
Binalar	2 yıl	2 yıl
Taşıtlar	5 yıl	5 yıl
Demirbaşlar	3-15 yıl	3-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl	5 yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Araştırma giderleri ve geliştirme maliyetleri

Yeni teknolojik bilgi veya bulgu elde etmek amacıyla yapılan planlı faaliyetler araştırma olarak tanımlanmakta ve bu safhada katlanılan araştırma giderleri gerçekleştirildiğinde gider kaydedilmektedir. Araştırma bulgularının veya diğer bilgilerin, yeni veya önemli derecede geliştirilmiş ürünler, süreçler, sistemler veya hizmetler üretmek için hazırlanmış bir plana uygulanması geliştirme olarak tanımlanmakta ve aşağıdaki koşulların tamamının varlığı halinde geliştirmeden kaynaklanan maddi olmayan varlıklar olarak finansal tablolara alınmaktadır:

Geliştirme faaliyetleri (ya da şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınırlar:

- Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,
- Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,
- Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması, varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,
- Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve
- Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplam tutarıdır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınamadıklarında, geliştirme harcamaları oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Faydalı Ömür 31 Aralık 2023	Faydalı Ömür 31 Aralık 2022
Haklar	3-5 yıl	3-5 yıl

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma Maliyetleri ve Alınan Krediler

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden PayBaşına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, ortaklarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz pay" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama pay sayısı, söz konusu pay senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme 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 alınır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

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

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya
- vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Nakit Akımının Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Finansal tabloların TMS / TFRS'lere uygun olarak hazırlanması, yönetiminin, politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Tahmin ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerdeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 8 – Ticari alacaklar ve ticari borçlar
- Not 9 – Diğer alacaklar ve diğer borçlar
- Not 11 – Peşin ödenmiş giderler
- Not 14 – Maddi duran varlıklar
- Not 19 – Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar
- Not 29 – Gelir vergileri

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	55.740	194.145
Bankalar		
Vadesiz mevduat	5.716.454	9.234.749
Diğer hazır değerler	-	-
Toplam	5.772.194	9.428.894

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	-	1.474.517
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.254.756	-
Kredi kartı borçları	109.497	23.096
Toplam	1.364.253	1.497.613

Uzun vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.158.015	1.059.202
Toplam	1.158.015	1.059.202

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir ;

Döviz Cinsi	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla	31 Aralık 2023
TL	109.497	-	-	-	109.497
Toplam	109.497	-	-	-	109.497

Döviz Cinsi	0-3 ay	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla	31 Aralık 2022 Toplam
TL	1.497.613	-	-	-	1.497.613
Toplam	1.497.613	-	-	-	1.497.613

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.375.530	1.062.106
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(137.392)	(2.046)
Şüpheli ticari alacaklar	-	9.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(9.788)
Toplam	1.238.138	1.060.060

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	9.788	16.078
Dönem içinde ayrılan karşılık tutarı	-	-
Dönem içinde yapılan karşılık iptalleri / tahsilatları (-)	(9.788)	-
Parasal kazanç/ (kayıp)	-	(6.290)
Şüpheli Ticari Alacak Kapanış Bakiyesi	-	9.788

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	798.108	753.930
İlişkili taraflardan ticari borçlar	-	-
Borç senetleri (*)	-	3.346.538
Ertelenmiş finansman gelirleri	(87.448)	(123.558)
Diğer borçlar	104.115	-
Toplam	814.775	3.976.910

(*) Şirket'in Zeytinburnu SeleniumPark evleri kapsamında alacağı gayrimenkule ilişkin verilen avanslar karşılığı tahakkuk ettirilen borç senetleri tutarıdır. Cari dönemde ilgili borç senetleri kapanmış olup avanslar hesabına ilgili avans tutarları intikal ettirilmiştir. Bilanço sonrası 2024/Haziran döneminde gayrimenkulün tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden kdv iade alacakları	3.117.340	1.135.388
Toplam	3.117.340	1.135.388

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	33.480	61.180
Toplam	33.480	61.180

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	3.685.715	1.331.426
Diğer çeşitli borçlar	444.227	79.437
Toplam	4.129.942	1.410.863

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

10. STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer stoklar	154.342	651.090
Toplam	154.342	651.090

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	295.357	286.244
İş avansları	1.138.563	748.664
Personel avansları	28.000	34.602
Toplam	1.461.920	1.069.510

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar (maddi duran varlıklar için)	5.400.000	8.897.738
Diğer	391.323	-
Toplam	5.791.323	8.897.738

(*) Şirket'in Zeytinburnu SeleniumPark evleri kapsamında alacağı gayrimenkule ilişkin verilen avanslardır. Bilanço sonrası 2024/Haziran döneminde gayrimenkulün tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	-	90.312
Toplam	-	90.312

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI

Şirket SGK prim indirimleri, asgari ücret desteği ve diğer istihdam teşviklerinden faydalanmaktadır. Bu kapsamda 1 Ocak 2023-31 Aralık 2023 döneminde 1.292.093 TL SGK prim teşviki, asgari ücret desteği ve istihdam teşviklerinden faydalanmıştır (1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 : 672.344 TL).

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023
	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye
Binalar	1.669.263	-	-	1.669.263	-	-	1.669.263
Taşıtlar	10.433.329	4.881.268	(3.013.891)	12.300.706	-	-	12.300.706
Demirbaşlar	3.585.422	882.923	-	4.468.345	1.564.934	(272.659)	5.760.620
Özel maliyetler	966.750	1.061.250	-	2.028.000	219.910	-	2.247.910
Toplam	16.654.764	6.825.441	(3.013.891)	20.466.314	1.784.844	(272.659)	21.978.499
Birikmiş Amortismanlar (-)							
Binalar	(25.137)	(30.165)	-	(55.302)	(30.165)	-	(85.467)
Taşıtlar	(3.823.120)	(2.336.858)	1.224.393	(4.935.585)	(2.009.931)	-	(6.945.516)
Demirbaşlar	(2.444.430)	(471.967)	-	(2.916.397)	(592.229)	18.614	(3.490.012)
Özel maliyetler	(510.457)	(206.203)	-	(716.660)	(307.861)	-	(1.024.521)
Toplam	(6.803.144)	(3.045.193)	1.224.393	(8.623.944)	(2.940.186)	18.614	(11.545.516)
Maddi Duran Varlıklar, Net	9.851.620			11.842.370			10.432.983

Maddi duran varlıkların net defter değerleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	Net Defter Değerleri	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Binalar	1.583.796	1.613.961
Taşıtlar	5.355.190	7.365.121
Demirbaşlar	2.270.608	1.551.948
Özel maliyetler	1.223.389	1.311.340
Toplam	10.432.983	11.842.370

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye
Haklar	162.162	-	-	162.162	-	-	162.162
Toplam	162.162	-	-	162.162	-	-	162.162
Birikmiş Amortismanlar (-)							
Haklar	(139.418)	(14.738)	-	(154.156)	(8.006)	-	(162.162)
Toplam	(139.418)	(14.738)	-	(154.156)	(8.006)	-	(162.162)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, Net	22.744			8.006			-

Maddi olmayan duran varlıkların net defter değerleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Net Defter Değerleri	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Haklar	-	8.006
Toplam	-	8.006

16. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kiracı Durumunda Şirket

Şirket'in cari dönemde faaliyet kiralamasına konu olan 6 adet her yıl yenilenen (1 yıllık süresi olan) kira sözleşmesi ile 24 adet kiralık araç sözleşmeleri bulunmaktadır;

Kiralanın Yer	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Aylık Kira Tutarı	Bilanço Tarihindeki Durumu
Merter İstanbul Ofis	1.01.2023	1 Yıl	27.234	Sözleşme devam etmektedir.
Samsun İlkadım Ofis	1.01.2023	1 Yıl	2.200	Sözleşme devam etmektedir.
Antalya Muratpaşa Ofis	1.01.2023	1 Yıl	3.158	Sözleşme devam etmektedir.
İzmir Karşıyaka Ofis	1.01.2023	1 Yıl	5.300	Sözleşme devam etmektedir.
Batman Merkez Ofis	1.01.2023	1 Yıl	2.500	Sözleşme devam etmektedir.
Erzurum Yakutiye Ofis	1.01.2023	1 Yıl	1.000	Sözleşme devam etmektedir.

Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Asgari kira ödemeleri	1.095.704	636.054
Gayrimenkul Kiralama	519.307	342.344
Araç Kiralama	576.397	293.710
Şarta bağlı kira ödemeleri	-	-
İkincil kiralamaya ilişkin ödemeler	-	-
Toplam	1.095.704	636.054

Tüm faaliyet kiralamaları Şirket'in yenileme hakkını kullanması durumunda piyasa şartlarına göre koşulların yeniden gözden geçirilmesine ilişkin bir ibare taşır. Şirket'in kiralama dönemi sonunda kiraladığı varlığı satın alma hakkı yoktur.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

	31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023	
	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Bakiye	
Bina ve araçlar	-	1.537.369	-	1.537.369	3.564.820	(1.537.369)	3.564.820	
Toplam	-	1.537.369	-	1.537.369	3.564.820	(1.537.369)	3.564.820	
Binalar ve araçlar amortismanı	-	(478.168)	-	(478.168)	(1.320.165)	478.168	(1.320.165)	
Birikmiş İtfa Pay (-)	-	(478.168)	-	(478.168)	(1.320.165)	478.168	(1.320.165)	
Net defter değeri	-			1.059.201			2.244.655	

17. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in cari dönemde faaliyet kiralamasına konu olan 6 adet her yıl yenilenen (1 yıllık süresi olan) kira sözleşmesi ile 24 adet kiralık araç sözleşmeleri bulunmaktadır.

Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.254.756	458.756
Toplam	1.254.756	458.756

Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.158.015	600.446
Toplam	1.158.015	600.446

18. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Diğer Kısa ve Vadeli Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	210.453	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.730.653	1.299.566
Toplam	1.941.106	1.299.566

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin karşılığı	1.337.452	712.500
Toplam	1.337.452	712.500

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.779.357	2.068.965
Toplam	2.779.357	2.068.965

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yıllık iskonto oranı (%)	3,57%	3,66%

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	2.068.965	966.014
Hizmet maliyeti	708.344	517.767
Faiz maliyeti	99.263	9.219
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	1.523.194	1.064.878
Parasal kazanç / (kayıp)	(813.319)	(377.947)
Ödenen tazminatlar	(807.090)	(110.966)
Toplam	2.779.357	2.068.965

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2023 tarihinde geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

20. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen ve Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında yansıtmış olduğu sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklık Yapısı	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)
Yüksel ŞAHİN	1.500.000	50,00%	344.000	28,67%
Adem ARSLANTÜRK	1.500.000	50,00%	344.000	28,67%
Fatih AYDOĞAN (*)	-	-	512.000	42,67%
Sermaye	3.000.000	100%	1.200.000	100%

Şirket sermayesi her biri 1.000 TL kıymetinde 3.000 adet paya ayrılmıştır (31 Aralık 2022: bir pay 1.000 TL ve toplam pay adedi 1.200'dir).

Şirket sermayesi, 13.06.2023 tarihli 10851 sayılı ticaret sicil gazetesinde tescil ve ilan edilerek 3.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, bu defa arttırılan 1.800.000 TL sermayenin tamamı iç kaynaklardan karşılanmıştır.

(*) 04.08.2023 tarihli ve 2023/36 sayılı yönetim kurulu kararına göre Şirket ortaklarından Fatih AYDOĞAN'a ait toplam 1.280 adet hissesine karşılık gelen 1.280.000 TL sermayesini;

640 adet hisseye karşılık 640.000 TL'sini mevcut ortak Yüksel ŞAHİN'e ve yine 640 adet hissesine karşılık gelen 640.000 TL'sini ise Adem ARSLANTÜRK'e devir etmiştir. Son duruma göre mevcut ortakların herbirine ait 1.500 adet hisseleri bulunmaktadır.

Sermaye Düzeltme Farkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sermaye Düzeltme Farkları	6.545.563	5.869.307
Toplam	6.545.563	5.869.307

Paylara İlişkin Primler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Aktüeryal kazanç/(kayıp)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(1.966.611)	(1.358.085)
Toplam	(1.966.611)	(1.358.085)

Aktüeryal kazanç/(kayıp) hareket tablosu

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	(1.358.085)	(883.982)
Cari dönemde hesaplanan	(608.526)	(474.103)
Kapanış bakiyesi	(1.966.611)	(1.358.085)

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	5.554.652	5.554.652
Toplam	5.554.652	5.554.652

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nun 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	13.930.753	28.375.311
Önceki dönem karı / (zararı)	2.253.208	(14.188.656)
Sermaye artışı	(1.800.000)	-
Diğer düzeltmeler	(589.345)	(255.902)
Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)	13.794.616	13.930.753

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemdedir. Özleri itibarıyla birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemdedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Yurtiçi satış gelirleri	105.485.498	84.519.361
Diğer satış gelirleri	-	183.193
Brüt Satışlar	105.485.498	84.702.554
Satıştan iade ve indirimleri (-)	(146.160)	101
Satış gelirleri, net	105.339.338	84.702.655
Satılan hizmet maliyeti (-)	64.137.499	58.022.351
Satışların maliyeti (-)	64.137.499	58.022.351
BRÜT KAR/(ZARAR)	41.201.839	26.680.304

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	27.990.209	13.002.705
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Toplam	27.990.209	13.002.705

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Ertelenmiş finansman geliri	111.252	-
İptal edilen alacak karşılık gelirleri	9.788	-
Kur farkı gelirleri	158	-
Tesvik gelirleri	1.292.093	1.107.840
Promosyon gelirleri	1.016.949	-
Diğer gelirler	1.015.925	1.920.204
Toplam	3.446.165	3.028.044

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Ertelenmiş finansman giderleri	295.135	-
7440 sayılı kanun kapsamında yapılan yapılandırma kurum giderleri	4.450.964	-
Diğer	981.250	2.208
Toplam	5.727.349	2.208

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Faiz gelirleri	-	365.353
Toplam	-	365.353

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Diğer	254.046	1.789.498
Toplam	254.046	1.789.498

26. FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

Finansman Giderleri (-)

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Diğer finansman giderleri	922.128	387.589
Toplam	922.128	387.589

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler, yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar

	31 Aralık 2023			
	Kısa Vadeli Alacaklar		Uzun Vadeli Alacaklar	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili Kuruluşlar/Kişiler				
-	-	-	-	-
Ortaklar				
Yüksel ŞAHİN	-	5.246.769	-	-
Adem ARSLANTÜRK	-	5.476.978	-	-
Fatih AYDOĞAN	-	-	-	-
Toplam	-	10.723.747	-	-

	31 Aralık 2022			
	Kısa Vadeli Alacaklar		Uzun Vadeli Alacaklar	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
İlişkili Kuruluşlar/Kişiler				
-	-	-	-	-
Ortaklar				
Yüksel ŞAHİN	-	1.684.034	-	-
Adem ARSLANTÜRK	-	535.145	-	-
Fatih AYDOĞAN	-	5.114.804	-	-
Toplam	-	7.333.983	-	-

İlişkili Taraflara Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler ve Peşin ödenmiş giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraf Alım Satım İşlemleri

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

28. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Tanımlanmış Fayda Planları Yen. Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(811.368)	(615.718)
Tanımlanmış Fayda Planları Yen. Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	202.842	141.615
Toplam	(608.526)	(474.103)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. GELİR VERGİLERİ (Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri Dahil)

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %25’dir (31 Aralık 2022: %23). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

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

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17’inci gününe kadar beyan edip 17’inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borçlara da mahsup edilebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. 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 son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	-	-
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	-	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-

Kurumlar vergisi karşılığı

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	4.591.054	2.864.182
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	(3.621.551)	(1.307.554)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	969.503	1.556.628

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(4.591.054)	(2.864.182)
Ertelenmiş vergi karşılığı	1.124.275	(799.350)
Toplam	(3.466.779)	(3.663.532)

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29.GELİR VERGİLERİ (Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri Dahil) (devamı)

Ertelenmiş Varlık Ve Yükümlülükler

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi alacağı ve yükümlülüğü için uygulanacak oran %25 'dir.

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen Vergi Varlıkları				
Gelecek yıllara ait gider düzeltmesi	52.629	-	13.157	-
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.779.357	2.068.965	694.839	475.862
Maddi duran varlıkların itfa farkları	-	5.645.715	-	1.298.515
Ertelenmiş finansman gelirleri	137.392	2.046	34.348	471
İzin karşılığı	1.337.452	712.500	334.363	163.875
Dava karşılığı	-	-	-	-
Finansman gider düzeltmesi	-	2.172	-	500
Diğer stok düzeltmesi	4.496	-	1.124	-
Maddi duran varlık düzeltmesi	5.245.572	-	1.311.393	-
Maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	400.505	-	100.126	-
Kullanım hakkı varlık itfa düzeltmesi	1.320.165	-	330.041	-
Toplam	11.277.569	8.431.398	2.819.391	1.939.223
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Diğer stok düzeltmesi	-	(7.610)	-	(1.750)
Ertelenmiş finansman giderleri	(87.448)	(123.558)	(21.862)	(28.418)
Maddi olmayan duran varlık düzeltmesi	-	(118.384)	-	(27.228)
Maddi duran varlıkların itfa farkları	(7.111.203)	(2.561.199)	(1.777.798)	(589.076)
Gelecek aylara ait gider düzeltmesi	(76.267)	(92.642)	(19.067)	(21.308)
Kiralama yükümlülük düzeltmesi	(1.152.049)	-	(288.012)	-
Maddi duran varlık düzeltmesi	-	(9.680.130)	-	(2.226.430)
Yenileme fon düzeltmesi	-	(2.043.646)	-	(470.039)
Maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(2.530.413)	-	(632.603)	-
Toplam	(10.957.380)	(14.627.169)	(2.739.342)	(3.364.249)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	320.189	(6.195.771)	80.049	(1.425.026)
Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
Dönem başı ertelenmiş vergi	(1.425.026)		(870.597)	
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.124.275		(799.350)	
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	202.842		141.615	
Parasal kazanç/ (kayıp)	177.958		103.306	
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	80.049		(1.425.026)	

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp):	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	(372.452)	2.253.208
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	3.000	1.200
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	(124,15)	1.877,67

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı ağırlıklı pay adedi	1.200	1.200
Dönem içinde çıkarılan pay adedi	1.800	-
Dönem sonu ağırlıklı pay adedi	3.000	1.200

31. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya yabancı para birimi bazındaki parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kambiyo karları veya kambiyo zararları ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Makul değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar makul değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Kur Riskine Duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski ve kredi riskidir.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlar	109.497	1.497.613
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	(5.772.194)	(9.428.894)
Net Borç	(5.662.697)	(7.931.281)
Toplam Özkaynak	26.555.768	27.449.835
Toplam Sermaye (Net borç+ Toplam Özkaynaklar)	20.893.071	19.518.554
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(0,27)	(0,41)

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	22.467.681	20.678.925
Kısa vadeli borçlar	10.557.031	10.544.392
Net işletme sermayesi	11.910.650	10.134.533
Cari Oran	2,13	1,96

Finansal Risk Faktörleri

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlandırarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir;

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer Nakit Benzerleri
31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	1.238.138	10.723.747	3.150.820	5.716.454	55.740
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.238.138	10.723.747	3.150.820	5.716.454	55.740
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kıs	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kıs	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer Nakit Benzerleri
31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski	-	1.060.060	7.333.983	1.196.568	9.234.749	194.145
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-		-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.060.060	7.333.983	1.196.568	9.234.749	194.145
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri			-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	(9.788)	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	9.788	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi önceki dönemde olduğu gibi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Şirket'in 31 Aralık 2023 ile 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	Dipnot
Sözleşme uyarınca vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.412.771	2.412.771	313.689	941.067	1.158.015	-	
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-	7
Finansal kiralama borçları	-	-	-	-	-	-	7
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	2.412.771	2.412.771	313.689	941.067	1.158.015	-	7
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	8
Diğer borçlar	109.497	109.497	109.497	-	-	-	9
Beklenen Vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.944.717	5.032.165	5.032.165	-	-	-	
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	7
Ticari Borçlar	814.775	902.223	902.223	-	-	-	8
Diğer borçlar	4.129.942	4.129.942	4.129.942	-	-	-	9
Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler							
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	Dipnot
Sözleşme uyarınca vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.556.815	2.556.815	1.612.302	344.067	600.446	-	
Banka kredileri	1.497.613	1.497.613	1.497.613	-	-	-	7
Finansal kiralama borçları	-	-	-	-	-	-	7
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	1.059.202	1.059.202	114.689	344.067	600.446	-	7
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	8
Diğer borçlar	23.096	23.096	23.096	-	-	-	9
Beklenen Vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	5.387.773	5.511.331	5.511.331	-	-	-	
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	7
Ticari Borçlar	3.976.910	4.100.468	4.100.468	-	-	-	8
Diğer borçlar	1.410.863	1.410.863	1.410.863	-	-	-	9
Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler							
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-	-

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Borçlar (Not 7)	-	1.497.613
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal Borçlar (Not 7)	109.497	23.096
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	-	-
Değişken faizin % 1 değişmesi durum	-	-

33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

34. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından açıklanması gereken başka bir husus bulunmamaktadır.

PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

35. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonraki olaylar; raporlama dönemi sonu (bilanço tarihi) ile finansal tabloların yayımı için onaylandığı tarih arasında işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder.

Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonraki olaylar ikiye ayrılır ;

- Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonraki düzeltme gerektiren olaylar; raporlama dönemi sonu (bilanço tarihi) itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar ile,
- Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar, ilgili olayların raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra ortaya çıktığını gösteren koşulların bulunduğu durumlar).

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından, raporlama döneminden sonra meydana gelen olaylar bulunmamaktadır.

36. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	50.000	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-