

**PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR ve  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi' nin "Şirket" 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

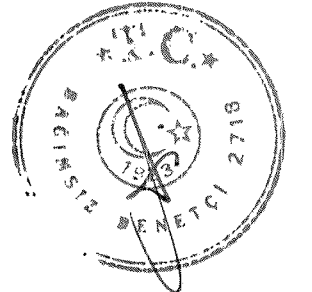
Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak Türkiye' deki etik hükümler uyarınca Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 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.



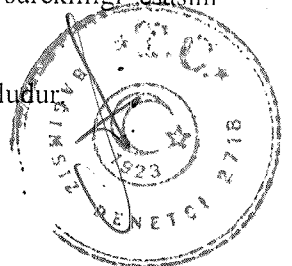
<b>Bankalar</b>	
<b>Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 3. e bakınız.</b>	
<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan bankalar hesabı borç bakiyesi 4.992.499 TL olup, varlıklarının % 70'ini oluşturmaktadır. Bankalar hesabında yer alan tutarların doğruluklarının teyidi ve dövizli hesapların değerlendirme çalışmaları ile vadeli mevduat etkin faiz değerlendirme işlemleri denetimimiz bakımından kilit bir konudur.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz bankalarda bulunan mevcut hesap bakiyelerinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Bankalarda bulunan hesapların tutarlarının mevcudiyetinin doğrulanması amacıyla yapılan 3'üncü taraf doğrulamaları değerlendirilmiş ve Şirket'in bankalarda yer alan mevduatlarına ilişkin doğrulamalar temin edilmiş, mutabakat sağlanmıştır.</p> <p>Yabancı paralı banka hesapları ilgili kur değerlendirme işlemleri kontrol edilmiştir.</p> <p>Şirket'in vadeli mevduat hesapları için hesaplanmış olduğu etkin faiz değerlendirme çalışmaları yeniden hesaplama yöntemiyle test edilmiştir.</p> <p>Banka hesaplarına ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

### 3. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



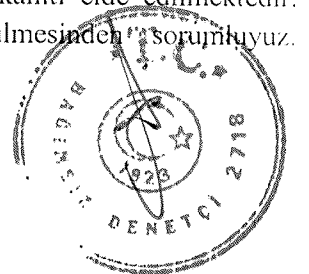
#### 4. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

## 5. Dikkat Çekilen Hususlar


Şirketin bilanço tarihinden sonraki sonraki olayların açıklandığı, finansal tabloların 28 nolu dipnotuna dikkat çekeriz. Dünya Sağlık Örgütünün, 2020 yılının Ocak ayından itibaren yapmış olduğu açıklamalar ve 11 Mart 2020 tarihinde ilan etmiş olduğu pandemi çerçevesinde, dünyada ve ülkemizde yayılan yeni tip Koronavirüsü (Covid-19) salgınına karşı alınan önlemlerden dolayı Şirketin faaliyetlerinde yaşanması muhtemel aksaklıklar dolayısıyla satış gelirleri ile tahsilatlardaki düşüşün etkisiyle finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenmesi olasıdır. Kamu otoriteleri tarafından vergi, sosyal güvenlik gibi ödemelere ilişkin alınan erteleme kararları, koruyucu tedbirler ve destekleyici uygulamalar ile bu sürecin olumsuz etkileri giderilmeye çalışılmaktadır. Bu salgının ekonomik etkilerinin hesap dönemi sonu itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Şirket'in 31.12.2019 tarihli finansal tabloları üzerindeki etkileri tahmin edilememektedir. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'nci maddesi çerçevesinde, Şirketin pay senetleri borsada işlem görmediği için, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi kurulması zorunluluğu bulunmamaktadır.
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İbrahim ARIKAN' dır.

GRC Bağımsız Denetim AŞ.

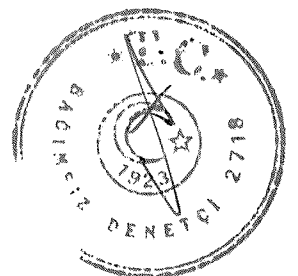
  
İbrahim ARIKAN  
Sorumlu Denetçi S.M.M.M

20 Mart 2020

Kısıklı Mahallesi Bosna Bulvarı

No: 25/4 Üsküdar / İstanbul

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	1-2
<b>KAR veya ZARAR TABLOSU</b> .....	3
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	4
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	5
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	6
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b> .....	7-44
DİPNOT 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
DİPNOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8
DİPNOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	23
DİPNOT 4. FİNANSAL YATIRIMLAR .....	24
DİPNOT 5. FİNANSAL BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	25
DİPNOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26
DİPNOT 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	26
DİPNOT 10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
DİPNOT 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR .....	28
DİPNOT 12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	30
DİPNOT 13. ERTELENMİŞ GELİRLER.....	30
DİPNOT 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	31
DİPNOT 15. ÖZKAYNAKLAR .....	31
DİPNOT 16. HASILAT (SATIŞLAR) VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	33
DİPNOT 17. PAZARLAMA,SATIŞ VE DAĞITIM ve GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	34
DİPNOT 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	34
DİPNOT 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	34
DİPNOT 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER .....	35
DİPNOT 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ .....	35
DİPNOT 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	35
DİPNOT 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP).....	37
DİPNOT 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	37
DİPNOT 25. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ .....	38
DİPNOT 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	40
DİPNOT 27. FİNANSAL ARAÇLAR.....	44
DİPNOT 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	44



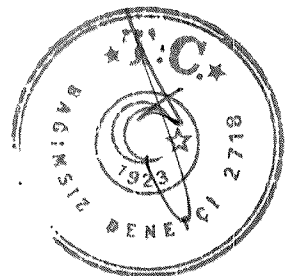
PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>6.147.155</b>	<b>2.852.471</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.005.108	1.788.526
Finansal Yatırımlar	4	-	-
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	399.016	210.858
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	239.914	390.777
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	363.908	189.879
Peşin Ödenmiş Giderler	12	13.641	22.876
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	-	19.119
Diğer Dönen Varlıklar	14	125.568	230.436
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>986.845</b>	<b>523.982</b>
Finansal Yatırımlar	4	-	-
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	-	-
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	35.730	35.730
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		-	-
Maddi Duran Varlıklar	8	860.950	410.912
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	10.332	13.246
Peşin Ödenmiş Giderler	12	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	79.833	64.094
Diğer Duran Varlıklar	14	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>7.134.000</b>	<b>3.376.453</b>

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



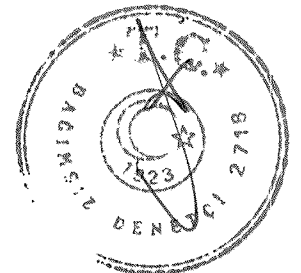
**PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.**

**31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Ref.</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.080.363</b>	<b>308.998</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	-
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	182.714	51.469
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	301.994	100.557
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar	11	95.817	79.139
Ertelenmiş Gelirler	13	54.810	9.219
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	382.549	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	62.479	68.614
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>366.864</b>	<b>245.470</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	-	-
Ticari Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	-	-
Ertelenmiş Gelirler	13	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	299.748	219.085
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	67.116	26.385
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	14	-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.686.773</b>	<b>2.821.985</b>
Ödenmiş Sermaye	15	600.000	600.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	(302.150)	(160.776)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	1.024.976	1.024.976
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	15	887.196	(60.588)
Avans kar payı dağıtımı	15	-	(288.823)
Net Dönem Karı/(Zararı)		3.476.751	1.707.196
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>7.134.000</b>	<b>3.376.453</b>

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.





PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

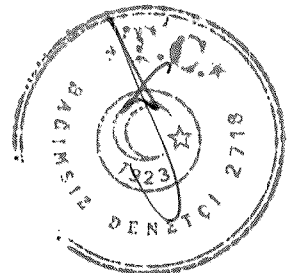
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	17.264.949	13.494.133
Satışların Maliyeti (-)	16	(10.753.865)	(9.797.598)
<b>BRÜT KAR / ZARAR</b>		<b>6.511.084</b>	<b>3.696.535</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(2.443.957)	(1.841.383)
Pazarlama Giderleri (-)	17	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	17	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	204.956	216.708
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(20.311)	(13.108)
<b>ESAS FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>4.251.772</b>	<b>2.058.752</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	235.813	147.631
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>4.487.585</b>	<b>2.206.383</b>
Finansman Gelirleri	21	-	-
Finansman Giderleri (-)	21	(16.285)	(19.467)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>4.471.300</b>	<b>2.186.916</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri (-)			
- Dönem Vergi Gideri (-)	22	(929.683)	(457.078)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	22	(64.866)	(22.642)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>3.476.751</b>	<b>1.707.196</b>
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
<b>DÖNEM KARI / ZARARI (-)</b>		<b>3.476.751</b>	<b>1.707.196</b>

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

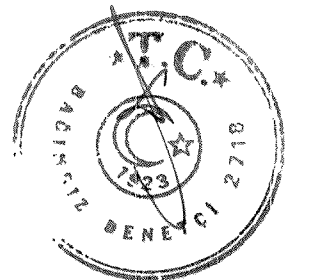
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE ÖLMAYAN DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
	Ref.		
<b>DÖNEM KARI / ZARARI (-)</b>		<b>3.476.751</b>	<b>1.707.196</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(141.374)	(156.302)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	11	(181.249)	(200.387)
- Ertelemiş Vergi Geliri / Gideri	22	39.875	44.085
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)</b>		<b>(141.374)</b>	<b>(156.302)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)</b>		<b>3.335.377</b>	<b>1.550.894</b>

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



PIRAÜT GİRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

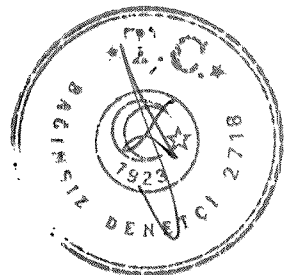
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinde ifade edilmiştir.)

Dipnot Referans	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar - Zararlar			Toplam Özkaynaklar	
		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Yabancı Para Çevrim Farkı	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Karşılıklar	Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Avas kar payı dağıtımı		Dönem Karı / (Zararı)
01 Ocak 2018 Bakiyesi	600.000	(4.474)	-	-	-	932.732	(11.112)	(1.090.628)	2.530.541	2.757.059
Transferler	-	-	-	-	-	92.244	1.147.669	1.090.628	(2.530.541)	-
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	-	(1.197.145)	-	-	(1.197.145)
Avas kar payı ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(288.823)	-	(288.823)
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.707.196	1.707.196
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	(156.302)	-	-	-	-	-	-	-	(156.302)
31 Aralık 2018 Bakiyesi	600.000	(160.776)	-	-	-	1.024.976	(60.588)	(288.823)	1.707.196	2.821.985
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.707.196)	-
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider	-	-	-	-	-	-	(470.588)	-	-	(470.588)
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	3.476.751	3.476.751
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	(141.374)	-	-	-	-	-	-	-	(141.374)
31 Aralık 2019 Bakiyesi	600.000	(302.150)	-	-	-	1.024.976	887.196	-	3.476.751	5.686.713

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



PIRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK AŞ.

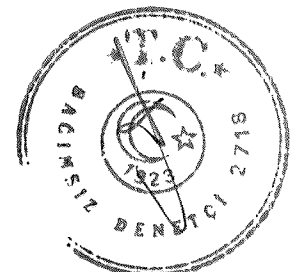
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2019 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>4.330.843</b>	<b>1.464.590</b>
Dönem net karı / (zararı)		3.476.751	1.707.196
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		3.476.751	1.707.196
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>1.248.186</b>	<b>732.289</b>
Amortisman ve İfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-9	196.548	147.204
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		56.697	104.686
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	56.697	104.686
Faiz(Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		392	679
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	19	(703)	(922)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	19	1.095	1.601
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	994.549	479.720
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>316.457</b>	<b>(389.410)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(189.253)	218.434
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(189.253)	218.434
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(23.166)	17.903
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	24	150.863	(390.777)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(174.029)	408.680
Peşin ödenmiş giderlerdeki artışlar(-) / azalışlar (+)	12	9.235	11.321
Ticari Borçlardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		131.948	21.655
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	24	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	6	131.948	21.655
Diğer Borçlardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		201.437	(463.207)
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Azalış (Artış)	7	201.437	(463.207)
Çalışanlara Sağlanan Borçlardaki Azalış (Artış)	11	16.678	(22.427)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim	13	45.591	9.219
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		123.987	(182.308)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	123.987	(182.308)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.041.394	2.050.075
Kıdem tazminatı yükümlülüğü ödemeleri	11	(163.417)	(114.674)
Ödenen kurumlar ve gelir vergileri	22	(547.134)	(470.811)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>(643.672)</b>	<b>(250.531)</b>
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8	(643.672)	(235.962)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri (+)	8	-	-
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	9	-	(14.569)
Maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri (+)	9	-	-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>		<b>(470.588)</b>	<b>(1.485.967)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş(+)/Çıkış(-)		(470.588)	(1.485.967)
Avans kar payı ödemesi	15	-	(288.823)
Temettü ödemesi	15	(470.588)	(1.197.144)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ) A+B+C)</b>		<b>3.216.582</b>	<b>(271.908)</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>			
Nakit ve Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C+D)		3.216.582	(271.908)
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>1.788.526</b>	<b>2.060.436</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	3	<b>5.005.108</b>	<b>1.788.526</b>

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

#### Şirket Hakkında Genel Bilgi

**Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** ("Şirket") 18.02.2010 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 725498 sicil numarası ile kayıtlıdır. Şirket merkez adresi; Tozkoparan Mah. Haldun Taner Sokak Alparslan İş Merkezi No:27/4 Güngören /İstanbul'dur. Şirket'in 4 adet şubesi ve 2 adet irtibat bürosu bulunmakta olup, açık adresleri aşağıdadır.

#### 1-Ankara Şubesi;

Mustafa Kemal Mah. 2157 Sok. Benerler İş Merkezi No:5/6 Çankaya/ANKARA

#### 2-Antalya Şubesi;

Etiler Mh. Adnan Menderes Bulvarı Sami Kaya İş Merkezi No:47 3/21 ANTALYA

#### 3-İzmir Şubesi;

Mansuroğlu Mh. 286/3 Sk. No:3 Kat: 6 Daire: 44 Dedemhan Plaza Bayraklı/İZMİR

#### 4-Kocaeli Şubesi;

Tepecik Mh. İnönü Cd. Kemal Öz Sk. No:32 Tepecik İş Merkezi D:1 KOCAELİ

#### 5- Erzincan İrtibat Bürosu;

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

#### 6-Kayseri İrtibat Bürosu;

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

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 55 kişidir. (31.12.2018: 49 kişidir).

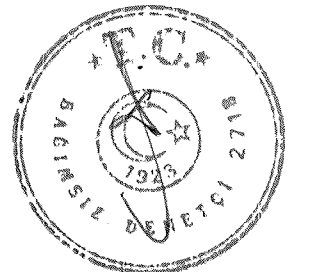
#### Şirket'in Faaliyet Alanı

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

#### Şirket'in Ortalık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sermayesi 600.000 TL (31.12.2018: 600.000 TL)

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Adı Soyadı	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Fatih AYDOĞAN	42,67%	256.000	42,67%	256.000
Yüksel ŞAHİN	28,67%	172.000	28,67%	172.000
Adem ARSLANTÜRK	28,67%	172.000	28,67%	172.000
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100%</b>	<b>600.000</b>	<b>100%</b>	<b>600.000</b>

Şirket'in sermayesi her biri 1.000 TL kıymetinde 600 adet paya ayrılmıştır. (31.12.2018: 1000 TL kıymetinde 600 adet pay). Kayıtlı sermaye tavanı ve pay imtiyazı yoktur.

## DİPNOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Uygulanan Muhasebe Standartları

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

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

Finansal tabloların TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. **31 Aralık 2019** tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

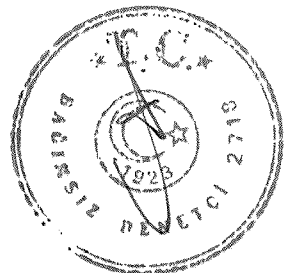
Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

#### Karşılaştırmalı bilgiler

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

#### Kullanılan Para Birimi

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### İşletmenin Sürekliliği

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

### Netleştirme / Mahsup

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

### TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

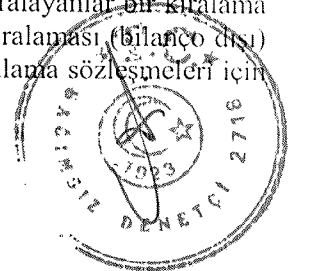
Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

### **(a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: Bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Söz konusu değişikliğin etkileri ilgili notlarda ve muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

- TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

- 2015 - 2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

• TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.

• TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.

• TMS 12, "Gelir Vergileri"; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.

• TMS 23, "Borçlanma Maliyetleri"; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

- TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

• Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması.

• Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.





# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

### (b) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

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

- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

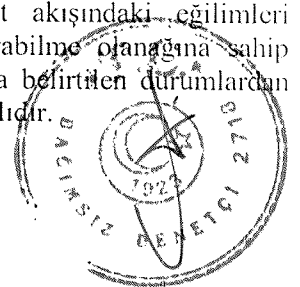
### 2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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

### 2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

#### Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

#### Ticari alacaklar

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

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şüpheli alacak karşılığı Yönetim tarafından piyasa şartlarına dayanarak yapabildiği en iyi tahminlere göre ayrılmaktadır. İlgili dönemlerde karşılık ayrılmamıştır.

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

### İlişkili taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerin birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

### Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

### Stoklar

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

Stoklar, maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerinin 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.



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

### Maddi duran varlıklar

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

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

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

Cinsi	31.12.2019 Faydalı Ömür(Yıl)	31.12.2018 Faydalı Ömür(Yıl)
Taşıtlar	5	5
Demirbaşlar	3-14	3-14
Özel maliyetler	5	5

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

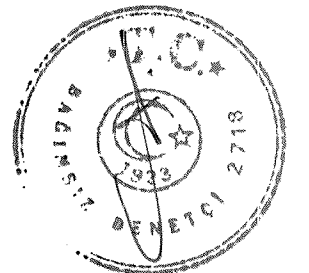
Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net bilanço değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

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

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

### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

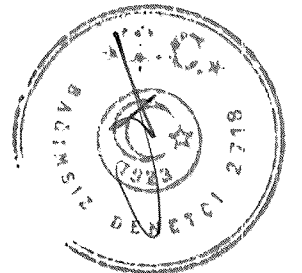
### Kiralama İşlemleri (1 Ocak 2019'dan itibaren uygulanmaya başlanmıştır)

#### Kiracı olarak

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

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

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Kullanım hakkı varlığı

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

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

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

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

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

### Kira yükümlülüğü

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

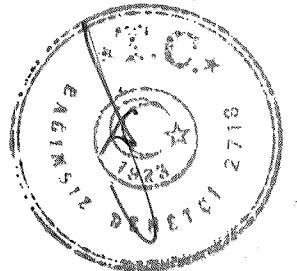
Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

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

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

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

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### **Kısa vadeli kiralamalar**

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

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

### **Borçlanma maliyeti**

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna yansıtılır.

### **Finansal Araçlar**

#### **Finansal varlıklar**

#### **Sınıflandırma ve ölçüm**

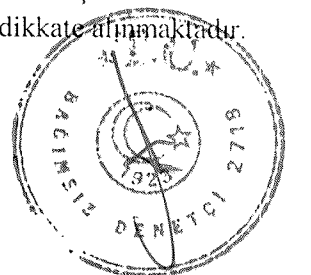
Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma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

#### **(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar**

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

#### **Değer düşüklüğü**

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### (b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

#### i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

#### ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

### Finansal borçlar

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

### Ticari borçlar

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

### Gelirlerin kaydedilmesi

#### Hasılat

Şirket değerlendirme hizmeti vermekte olup bu hizmeti gelirlerine yansıtmaktadır.

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

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

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

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





# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- 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, üretmiş olduğu yazılım programlarını satarak hasılat elde etmektedir. Hasılat, ürünlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir

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

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

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

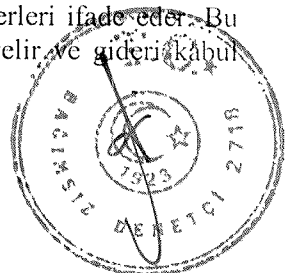
Şirket'in müşterileri ile yapılan sözleşmelerinden doğan kontrat varlıkları ve söz konusu kontratlara ilişkin aktifleştirilecek kontrat maliyetleri bulunmamaktadır.

### **Faiz, temettü, kazanç ve kayıplar**

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

### **Vade farkı finansman gelir/giderleri**

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler**

#### *Karşılıklar*

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

#### *Koşullu Yükümlülükler*

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin 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 taraflarla karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

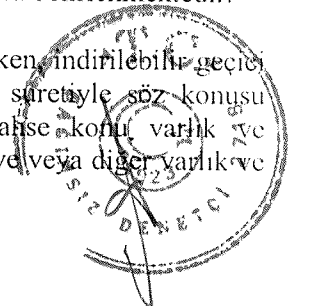
#### *Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla 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. Başka konularla ilgili varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, Şerefiye veya diğer varlık ve



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

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

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

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

### Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alınmasından 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.

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

### **Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

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

### **Kullanılmamış izin hakları**

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Emeklilik planları

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

### Tahminlerin kullanılması

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

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahminler aşağıda belirtilmiştir;

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

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir.

### Kur değişiminin etkileri

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

### Pay başına kazanç

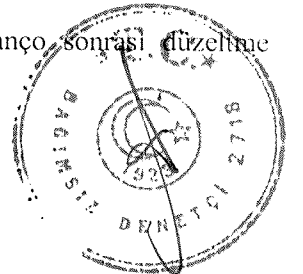
İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini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

### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

- bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibariyle ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,

- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

### Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

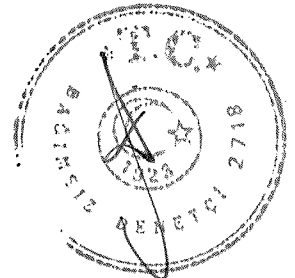
### Sermaye ve temettüleri

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

### DİPNOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	12.609	3.817
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.250.678	310.988
- Vadeli mevduat	3.741.821	1.473.721
<b>Toplam</b>	<b>5.005.108</b>	<b>1.788.526</b>

Şirket'in banka mevduatları TL'dir. Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

31.12.2019 tarihli vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

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

31.12.2018 tarihli vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Banka Adı	Vade Başlangıç	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer
KUVEYTTÜRK K/Z KATILIM HESABI	31.12.2018	31.01.2019	19,10	700.000	700.000
TÜRKİYE FİNANS K/Z KATILIM HESABI	20.12.2018	20.01.2019	18,47	471.308	473.721
VAKIF KATILIM BANKASI K/Z KATILIM HESABI	31.12.2018	31.01.2019	16,54	300.000	300.000
<b>Toplam</b>				<b>1.471.308</b>	<b>1.473.721</b>

### DİPNOT 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

### DİPNOT 5. FİNANSAL BORÇLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

### DİPNOT 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### Kısa vadeli ticari alacaklar

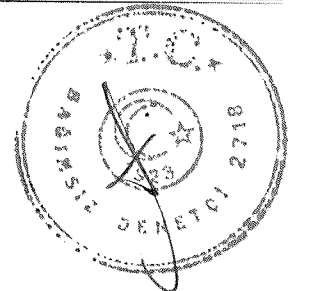
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alicılar	399.664	211.755
Alacak reeskontu (-)	(648)	(897)
Şüpheli ticari alacaklar	-	2.741
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(2.741)
<b>Toplam</b>	<b>399.016</b>	<b>210.858</b>

Şüpheli alacak karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	2.741	2.407
Dönem içinde ayrılan karşılık	-	334
Şüpheli alacaklardan tahsilâtlar / iptaller	(2.741)	-
Kapanış bakiyesi	-	2.741

#### Uzun vadeli ticari alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	182.912	38.820
Diğer ticari borçlar	-	12.704
Ticari borç reeskontu (-)	(198)	(55)
<b>Toplam</b>	<b>182.714</b>	<b>51.469</b>

### Uzun vadeli ticari borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

31.12.2019 tarihi itibarıyla ticari alacaklar ve borçların reeskontunda alacak ve borçlarda etkin faiz oranı olarak TCMB internet sitesinde yayımlanan TL, USD ve EURO mevduat ağırlıklı ortalama faiz oranları kullanılmıştır. 31 Aralık 2019 Oranlar: TL % 10,37-14,56, USD % 1,55-2,61, EURO % 0,15-0,69 (31 Aralık 2018 Oranlar TL % 21,34-22,31, USD % 3,13-4,44, EURO % 1,23-1,82)

## DİPNOT 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personelden alacaklar	6.557	-
Kdv İade alacakları	353.951	185.705
Diğer alacaklar	3.400	4.174
<b>Toplam</b>	<b>363.908</b>	<b>189.879</b>

### Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	35.730	35.730
<b>Toplam</b>	<b>35.730</b>	<b>35.730</b>

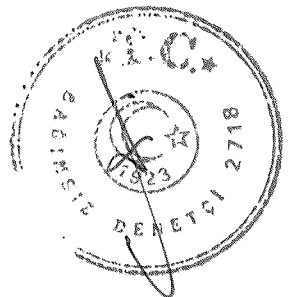
Verilen depozito ve teminatlar Merkez ofis ve Antalya ofis için verilen kiralama depozitolarından oluşmaktadır.

### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer çeşitli borçlar	10.674	24.856
Ödenecek vergi ve fonlar	108.349	75.701
<b>Toplam</b>	<b>301.994</b>	<b>100.557</b>

### Uzun vadeli diğer borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

#### Cari dönem tablosu

<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giriş</b>	<b>Çıkış</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Taşıtlar	499.248	569.419	-	1.068.667
Demirbaşlar	297.139	64.391	-	361.530
Özel maliyetler	101.695	9.862	-	111.557
<b>Toplam</b>	<b>898.082</b>	<b>643.672</b>	-	<b>1.541.754</b>
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Taşıtlar	(279.701)	(123.570)	-	(403.271)
Demirbaşlar	(185.435)	(49.067)	-	(234.503)
Özel maliyetler	(22.034)	(20.996)	-	(43.030)
<b>Toplam</b>	<b>(487.170)</b>	<b>(193.634)</b>	-	<b>(680.804)</b>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>410.912</b>			<b>860.950</b>

#### Önceki dönem tablosu

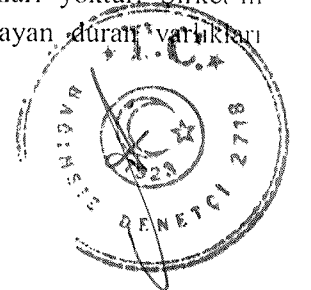
<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giriş</b>	<b>Çıkış</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Taşıtlar	295.248	204.000	-	499.248
Demirbaşlar	265.177	31.962	-	297.139
Özel maliyetler	101.695	-	-	101.695
<b>Toplam</b>	<b>662.120</b>	<b>235.962</b>	-	<b>898.082</b>
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Taşıtlar	(203.765)	(75.936)	-	(279.701)
Demirbaşlar	(136.163)	(49.272)	-	(185.435)
Özel maliyetler	(1.695)	(20.339)	-	(22.034)
<b>Toplam</b>	<b>(341.623)</b>	<b>(145.547)</b>	-	<b>(487.170)</b>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>320.497</b>			<b>410.912</b>

31.12.2019 itibariyle geçici olarak atıl durumda olan maddi duran varlıkları yoktur. Şirket'in 31.12.2019 itibariyle hali hazırda kullanıldığı halde tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>Aktif Değeri</b>	<b>Birikmiş Amortismanı</b>
Taşıtlar	115.910	115.910
Demirbaşlar	111.026	111.026
<b>Toplam</b>	<b>226.936</b>	<b>226.936</b>

### DİPNOT 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2019 itibariyle geçici olarak atıl durumda olan maddi olmayan duran varlıkları yoktur. Şirket'in 31.12.2019 itibariyle hazırda kullanıldığı halde tamamen amorti olmuş maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;





# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Cari dönem tablosu

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

### Önceki dönem tablosu

<i>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2018	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2018
Haklar	12.000	14.569	-	26.569
<b>Toplam</b>	<b>12.000</b>	<b>14.569</b>	<b>-</b>	<b>26.569</b>
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	(11.667)	(1.657)	-	(13.324)
<b>Toplam</b>	<b>(11.667)</b>	<b>(1.657)</b>	<b>-</b>	<b>(13.323)</b>
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>333</b>			<b>13.246</b>

31.12.2019 itibariyle geçici olarak atıl durumda olan maddi olmayan duran varlıkları yoktur. Şirket'in 31.12.2019 itibariyle hali hazırda kullanıldığı halde tamamen amorti olmuş maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

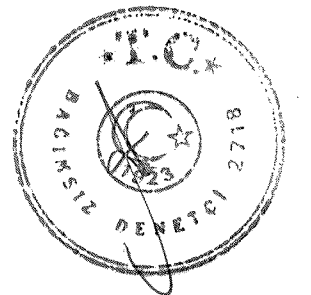
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Aktif Değeri</b>	<b>Birikmiş Amortismanı</b>
Haklar	12.000	12.000
<b>Toplam</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

### DİPNOT 10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

#### a) Dava Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### b) Verilen Teminatlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ toplamı	850.000	850.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İ. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İi. B ve c maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>5.686.773</b>	<b>2.821.985</b>
<b>TRİ'ler/Özkaynak</b>	<b>15%</b>	<b>30%</b>

### Verilen Teminat Rehin İpoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
T.Halk Bankası AŞ.	200.000	200.000
TC.Ziraat Bankası AŞ.	60.000	60.000
T.Vakıflar Bankası T.A.O	250.000	250.000
Asya Katılım Bankası	20.000	20.000
T.Vakıflar Bankası T.A.O	250.000	250.000
Multinet Kurumsal Hizmetler AŞ.	10.000	10.000
Ziraat Katılım Bankası	60.000	60.000
<b>Verilen teminat mektupları</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>

\* Teminat mektupları yapılacak değerlendirme işlerinin teminatı için bankaya verilmiştir.

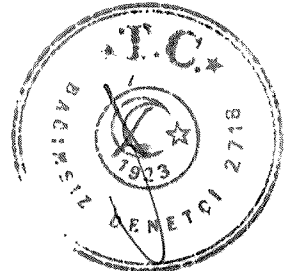
### c) Alınan teminatlar:

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

## DİPNOT 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	95.817	79.139
<b>Toplam</b>	<b>95.817</b>	<b>79.139</b>



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İzin karşılıkları	62.479	68.614
<b>Toplam</b>	<b>62.479</b>	<b>68.614</b>

### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	299.748	219.085
<b>Toplam</b>	<b>299.748</b>	<b>219.085</b>

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan muhtemel yükümlülük tutarını göstermektedir.

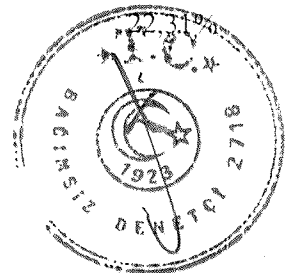
Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”),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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlanmakta olup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan tavan 6.379,86 TL’dir.( 31 Aralık 2018: 5.434,42 TL)

Buna göre aşağıdaki finansal ve demografik aktüer varsayımlar kullanılmıştır:

Aktüer varsayımlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı	1,46%	1,67%
Enflasyon oranı (%)	11,84%	20,30%
Faiz oranı (%)	13,50%	



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2019	01 Ocak - 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	219.085	81.250
Faiz maliyeti	3.204	1.358
Hizmet maliyeti/iptali(-)	59.628	50.764
Ödenen tazminat	(163.417)	(114.674)
Aktüeryal farklar	181.248	200.387
31 Aralık itibarıyla karşılık	<b>299.748</b>	<b>219.085</b>

## DİPNOT 12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	880	1.103
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	12.761	17.457
Gelecek aylara ait kira giderleri	-	240
Gelecek aylara ait diğer giderler	-	4.075
<b>Toplam</b>	<b>13.641</b>	<b>22.876</b>

### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

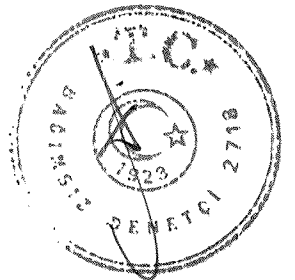
## DİPNOT 13. ERTELENMİŞ GELİRLER

### Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları	54.810	3.770
Gelecek aylara ait giderler	-	5.449
<b>Toplam</b>	<b>54.810</b>	<b>9.219</b>

### Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İş avansları	79.959	76.768
Diğer kdv	45.609	-
Devreden kdv	-	149.101
Personel avansları	-	4.567
<b>Toplam</b>	<b>125.568</b>	<b>230.436</b>

#### Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

#### Diğer Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

### DİPNOT 15. ÖZKAYNAKLAR

#### a) Sermaye

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

<b>Adı Soyadı</b>	<b>31 Aralık 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Pay Oranı</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Pay Oranı</b>	<b>Pay Tutarı</b>
Fatih AYDOĞAN	42,67%	256.000	42,67%	256.000
Yüksel ŞAHİN	28,67%	172.000	28,67%	172.000
Adem ARSLANTÜRK	28,67%	172.000	28,67%	172.000
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100%</b>	<b>600.000</b>	<b>100%</b>	<b>600.000</b>

Şirket'in sermayesi her biri 1.000 TL kıymetinde 600 adet paya ayrılmıştır. (31.12.2018: 1000 TL kıymetinde 600 adet pay ). Kayıtlı sermaye tavanı ve pay imtiyazı yoktur.

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

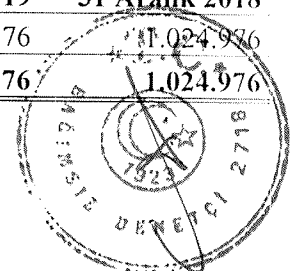
##### Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıp fonu	(302.150)	(160.776)
<b>Toplam</b>	<b>(302.150)</b>	<b>(160.776)</b>

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

##### Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Yasal yedekler	1.024.976	1.024.976
<b>Toplam</b>	<b>1.024.976</b>	<b>1.024.976</b>



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Geçmiş Yıl Kar / Zararları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	(60.588)	(11.112)
Önceki dönem net dönem karı / (zararı), transferi	1.707.196	2.330.541
Önceki dönem avans kar payı dağıtımı	(288.823)	(1.090.628)
Yasal yedeklere transfer	-	(92.244)
Sermaye artışı	-	-
Kar dağıtımı	(470.588)	(1.197.145)
<b>Toplam</b>	<b>887.196</b>	<b>(60.588)</b>

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

### Kar Payı Dağıtımı

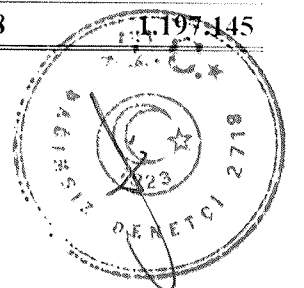
Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında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

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

### Kar payı ödemeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fatih Aydoğan	200.784	511.449
Yüksel Şahin	134.902	343.723
Adem Arslantürk	134.902	343.723
<b>Toplam</b>	<b>470.588</b>	<b>1.197.145</b>



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Avans kar payı dağıtımını aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Brüt Avans kar payı	-	288.823
Yasal Yedek	-	-
Net avans kar payı	-	288.823

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fatih Aydoğan	-	123.212
Yüksel Şahin	-	82.805
Adem Arslantürk	-	82.805
Toplam	-	288.823

## DİPNOT 16. HASILAT (SATIŞLAR) VE SATIŞLARIN MALİYETİ

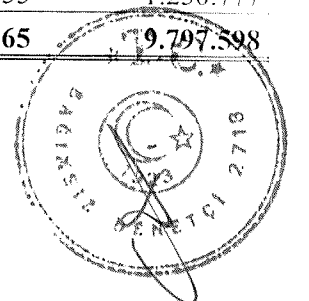
Şirket'in esas faaliyet gelirleri "gayrimenkul değerlendirme gelirlerinden" oluşturmaktadır.

<u>Satış Gelirleri</u>	01 Ocak - 31 Aralık 2019	01 Ocak - 31 Aralık 2018
Yurt içi satışlar	17.347.653	13.495.787
Diğer gelirler	-	-
<b>Brüt Satışlar</b>	<b>17.347.653</b>	<b>13.495.787</b>
Satış İade ve İskontolar	(82.704)	(1.654)
<b>Net Satışlar</b>	<b>17.264.949</b>	<b>13.494.133</b>

<u>Satışların Maliyeti (-)</u>	01 Ocak - 31 Aralık 2019	01 Ocak - 31 Aralık 2018
Satılan hizmet maliyeti	10.753.865	9.797.598
<b>Toplam</b>	<b>10.753.865</b>	<b>9.797.598</b>

Maliyetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2019	01 Ocak - 31 Aralık 2018
Değerleme hizmeti üretim giderleri	4.319.031	2.809.556
Personel giderleri	3.294.882	4.407.965
Harç giderleri	1.239.297	1.329.299
Değerleme hizmeti alım giderleri	1.900.655	1.250.777
<b>Toplam</b>	<b>10.753.865</b>	<b>9.797.598</b>



**PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

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

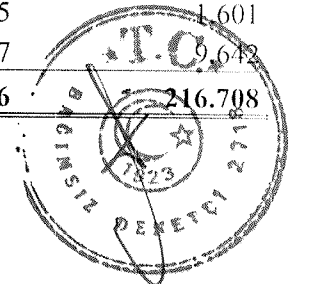
	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Araştırma Geliştirme Giderleri	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Gideri	2.443.957	1.841.383
<b>Toplam</b>	<b>2.443.957</b>	<b>1.841.383</b>

**DİPNOT 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Personel Giderleri	1.004.642	350.804
Kira Gideri	342.818	576.351
Araç Giderleri	321.102	218.119
Yemek ve Temsil Giderleri	268.745	225.438
Amortisman Gideri	196.548	147.203
Çeşitli Giderler	91.539	75.214
Sigorta Giderleri	41.331	28.477
Oda Aidat Giderleri	31.943	26.587
Kırtasiye Giderleri	19.945	49.393
Ulaşım Giderleri	18.928	30.295
İletişim Gideri	16.400	22.483
Mali Müşavirlik, Denetim Giderleri	15.000	37.449
Komisyon vs. giderler	1.845	17.076
Hukuk Danışmanlık Giderleri	-	7.260
Servis Giderleri	-	5.980
Diğer	73.171	23.254
<b>Toplam</b>	<b>2.443.957</b>	<b>1.841.383</b>

**DİPNOT 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER**

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Teşvik gelirleri	162.463	202.215
Fiyat Farkı Gelirleri	13.922	-
Hasar Yansıtma Gelirleri	8.250	-
Kambiyo Karları	3.988	3.250
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	2.741	-
Reeskont faiz gelirleri	1.095	1.601
Diğer olağan dışı gelir ve kârlar	12.497	642
<b>Toplam</b>	<b>204.956</b>	<b>216.708</b>





**PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)</b>		
Kambiyo zararları	19.608	920
Reeskont faiz giderleri	703	922
Diğer olağan gider ve zararlar	-	6.790
Diğer olağan dışı gider ve zararlar	-	4.142
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	-	334
<b>Toplam</b>	<b>20.311</b>	<b>13.108</b>

**DİPNOT 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Faiz gelirleri	235.813	147.631
<b>Toplam</b>	<b>235.813</b>	<b>147.631</b>

**Yatırım faaliyetlerinden giderler**

Bulunmamaktadır. (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

**DİPNOT 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

**Finansman Gelirleri**

Bulunmamaktadır. (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
<b>Finansman Giderleri</b>		
Banka komisyon,masraf giderleri	16.285	19.467
<b>Toplam</b>	<b>16.285</b>	<b>19.467</b>

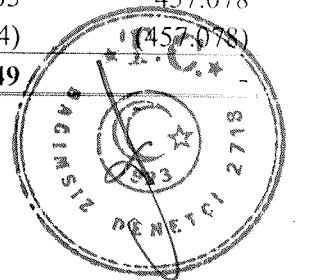
**DİPNOT 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	-	19.119
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>19.119</b>

**Cari dönem vergi yükümlülükleri**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	927.503	457.078
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	(544.954)	(457.078)
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>382.549</b>	<b>-</b>



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### Kurumlar Vergisi

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

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2019 yılı için %22’dir. (2018 yılı:%22) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

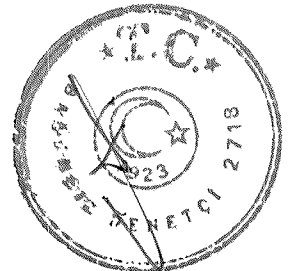
Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 oranında (2018 yılı:%22) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci günü akşamına kadar beyan eder ve öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

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

### Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS’ye) göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Birikmiş geçici farklar ve yukarıda izah edilen vergi oranları kullanılarak 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihinde hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

<b>Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ertelenen vergi varlıkları	79.833	64.094
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(67.116)	(26.385)
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net</b>	<b>12.717</b>	<b>37.709</b>



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Ertelenen Vergi Varlıkları	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar reeskontu	648	897	143	197
Şüpheli ticari alacak karşılıkları düzeltmesi	-	2.741	-	603
İzin karşılıkları	62.479	68.614	13.745	15.095
Kıdem tazminatı karşılığı	299.748	219.085	65.945	48.199
<b>Toplam</b>	<b>362.875</b>	<b>291.337</b>	<b>79.833</b>	<b>64.094</b>
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>				
Vadesiz mevduat düzeltmesi	(17.567)	(574)	(3.865)	(126)
Ticari borçlar reeskontu	(198)	(55)	(44)	(12)
Maddi duran varlıklar düzeltmesi	(233.205)	(65.783)	(51.304)	(14.472)
Maddi olmayan duran varlıklar düzeltmesi	(54.104)	(53.521)	(11.903)	(11.775)
<b>Toplam</b>	<b>(305.074)</b>	<b>(119.933)</b>	<b>(67.116)</b>	<b>(26.385)</b>
<b>Net ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>57.801</b>	<b>171.404</b>	<b>12.717</b>	<b>37.709</b>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak açılışındaki ertelenen vergi varlığı / yükümlülüğü (-)	37.709	16.266
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	(64.866)	(22.642)
Diğer kapsamlı gelire ait ertelenmiş vergi etkisi	39.875	44.085
<b>Cari dönem ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü</b>	<b>12.717</b>	<b>37.709</b>

### DİPNOT 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

	01 Ocak - 31 Aralık 2019	01 Ocak - 31 Aralık 2018
Net dönem karı / (zararı)	3.476.751	1.707.196
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	600	600
<b>Pay Başına Kazanç / Kayıp (-)</b>	<b>5.795</b>	<b>2.845</b>

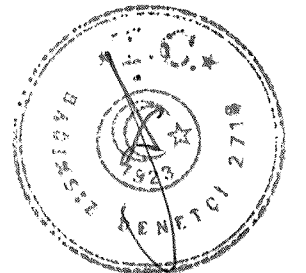
Pay başına kar hesaplamaları bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karı üzerinden hesaplanmıştır.

### DİPNOT 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar ticari ve diğer olarak aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Fatih Aydoğan	157.094	126.966
Yüksel Şahin	30.970	133.996
Adem Arslantürk	51.850	129.815
<b>Toplam</b>	<b>239.914</b>	<b>390.777</b>

### İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari ve diğer alacaklar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

### İlişkili taraflara borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

### İlişkili taraflardan yapılan alım-satımlar

Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

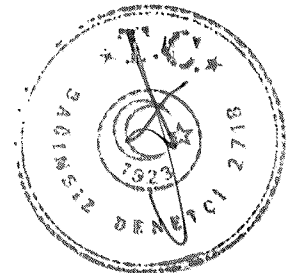
### Kilit yönetici personele ödenen menfaatler:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kar payı ödemeleri-net (avans dahil)	470.588	1.487.718
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar-net	288.330	270.000
<b>Toplam</b>	<b>758.918</b>	<b>1.757.718</b>

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar ücret ödemelerinden oluşmaktadır.

## DİPNOT 25. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

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



**PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

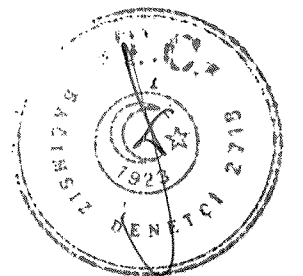
**DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU:**

	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EURO	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EURO	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	326.711	55.000	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>326.711</b>	<b>55.000</b>	-	-	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer (Verilen Sipariş Avansları)	-	-	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>326.711</b>	<b>55.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>326.711</b>	<b>55.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)*</b>	<b>326.711</b>	<b>55.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Kur riskine duyarlılık**

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	32.671	(32.671)	32.671	(32.671)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>32.671</b>	<b>(32.671)</b>	<b>32.671</b>	<b>(32.671)</b>
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- EURO Net Etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>32.671</b>	<b>(32.671)</b>	<b>32.671</b>	<b>(32.671)</b>



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Önceki Dönem				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	-	-	-	-
EURO'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- EURO Net Etki (4+5)</b>	-	-	-	-
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	-	-	-	-

### DİPNOT 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

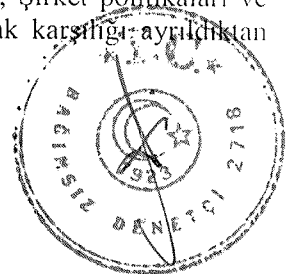
Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçlar ile ticari alacaklar ve stokların farkından oluşan "net işletme sermayesi" ihtiyacı Şirket'in özkaynakları ve banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari lacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kalitesinin izlenmesi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

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

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

#### **Kredi Riski Açıklamaları:**

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tabloda Şirket' in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle alacaklarının ve hazır değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

31 Aralık 2019	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	399.016	239.914	399.638	5.005.108
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	399.016	239.914	399.638	5.005.108
B. Koşulların yeniden görülmüş 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 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	-	-	-	-	-

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

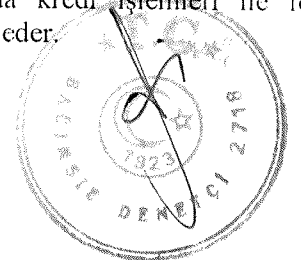
31 Aralık 2018	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	210.858	390.777	225.609	1.788.526
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	210.858	390.777	225.609	1.788.526
B. Koşulların yeniden görülmüş 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)	-	2.741	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(2.741)	-	-	-
-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	-	-	-	-	-

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

### Likidite Riski Açıklamaları:

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

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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

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

31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir:

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	0-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>554.468</b>	<b>554.523</b>	<b>554.523</b>	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-
Diğer finansal borçlar	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	51.469	51.524	51.524	-	-
Diğer borçlar	100.557	100.557	100.557	-	-
Diğer yükümlülükler	402.442	402.442	402.442	-	-

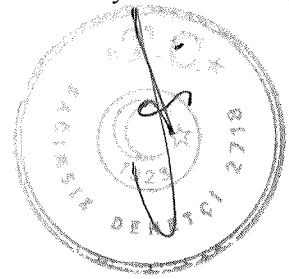
### Sermaye yönetimi

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

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

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

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





# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle net borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

<b>Sermaye Risk Yönetimi</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Toplam Borçlar	1.447.227	554.468
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	(5.005.108)	(1.788.526)
<b>Net Borç</b>	<b>(3.557.881)</b>	<b>(1.234.058)</b>
Toplam Özkaynak	5.686.773	2.821.985
Sermaye	600.000	600.000
<b>Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı</b>	<b>(0,63)</b>	<b>(0,44)</b>
<b>Net Borç/ Sermaye Oranı</b>	<b>(5,93)</b>	<b>(2,06)</b>

### Piyasa Riski Açıklamaları:

#### a. Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

#### b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	3.741.821	1.473.721
Finansal yükümlülükler	-	-

#### Değişken faizli finansal araçlar

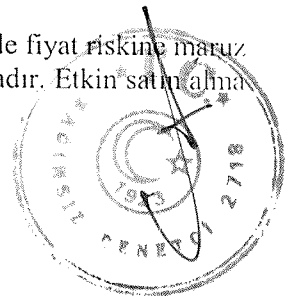
Bulunmamaktadır (31.12.2018 : Bulunmamaktadır).

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

#### c. Diğer risklere ilişkin duyarlılık analizi

##### Fiyat riski

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



# PİRAMİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 27. FİNANSAL ARAÇLAR

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemden el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

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

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

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

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

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5.005.108	1.788.526
Ticari Alacaklar	399.016	210.858
	<b>5.404.124</b>	<b>1.999.384</b>

<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Finansal Borçlar	-	-
Ticari Borçlar	182.714	51.469
	<b>182.714</b>	<b>51.469</b>

### DİPNOT 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından, raporlama döneminden sonra meydana gelen olaylar aşağıdaki gibidir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün, 2020 yılının Ocak ayından itibaren yapmış olduğu açıklamalar ve 11 Mart 2020 tarihinde ilan etmiş olduğu pandemi çerçevesinde, dünyada ve ülkemizde yayılan yeni tip Koronavirüsü (Covid-19) salgınına karşı alınan önlemlerden dolayı Şirketimizin faaliyetlerinde yaşanan aksaklıklar ve satış gelirleri ile tahsilatlardaki düşüşün etkisiyle finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenmektedir. Kamu otoriteleri tarafından vergi, sosyal güvenlik gibi ödemelere ilişkin alınan erteleme kararları, koruyucu tedbirler ve destekleyici uygulamalar ile bu sürecin olumsuz etkileri giderilmeye çalışılmaktadır. Bu salgının ekonomik etkilerinin hesap dönemi sonu itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Şirket'in 31.12.2019 tarihli finansal tabloları üzerindeki etkileri tahmin edilememektedir.

