KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI

01 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER **Sayfa No**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5-6

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
2. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 8
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 28
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR 29
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR 30
7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR 31
8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR 33
9. STOKLAR 34
10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER 35
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER 36
12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER 36
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR 37
14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR 37
15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 38
16. MADDİ DURAN VARLIKLAR 39
17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI 40
18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 41
19. FİNANSAL BORÇLAR 42
20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI 43
21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR 43
22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER 45
23. SERMAYE 45
24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ 48
25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 49
26. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 49
27. TÜREV ARAÇLAR 51
28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER) 51
29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER) 52
30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ 52
31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) 53
32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP) 57
33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 57
34. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 58
35. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 62
36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 64
37. ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR 64

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş*	*Denetimden Geçmiş*
VARLIKLAR		**30.09.2023**	**31.12.2022**
Dönen Varlıklar		**498.924.944**	**218.433.576**
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	36.221.279	18.725.088
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	5.413	1.816.733
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	176.863.499	124.735.727
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	1.115.993	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	6.375.793	2.660.950
Stoklar	9	10.524.067	--
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	48.198.119	3.704.450
Diğer Dönen Varlıklar	12	10.470.026	1.478.118
Duran Varlıklar		**543.279.628**	**496.591.426**
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	18.000.000	18.000.000
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	--	636.667
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	247.864	294.008
Stoklar	9	116.119.239	116.463.992
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	57.000.000	47.755.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	160.754.077	179.174.106
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	2.819.887	1.947.367
Maddi Duran Varlıklar	16	187.338.702	132.050.826
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Şerefiye	18	354.830	--
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	412.921	37.352
Diğer Duran Varlıklar	12	136.399	136.399
TOPLAM VARLIKLAR		**1.042.204.572**	**715.025.002**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş*	*Denetimden Geçmiş*
KAYNAKLAR		**30.09.2023**	**31.12.2022**
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**145.648.383**	**52.628.760**
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	418.006	598.684
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	713.588	496.081
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	27.353.388	31.680.452
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	11.263.397	11.210.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	9.567.625	2.343.040
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	1.066.632	76.726
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	19.133.534	1.353.510
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	--	700.057
Ertelenmiş Gelirler	11	70.430.753	100.500
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31	--	162.526
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	146.832	22.156
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	4.283.992	2.768.692
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	1.270.636	1.116.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**187.595.046**	**131.389.082**
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	23.854.134	44.472.103
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	2.311.197	1.445.612
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.415	7.415
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	516.978	83.443
Ertelenmiş Gelirler	11	47.229.780	21.855.622
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	113.675.542	63.524.887
ÖZKAYNAKLAR		**708.961.143**	**531.007.160**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**707.546.361**	**531.007.160**
Ödenmiş Sermaye	23	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	23	(4.899.545)	(4.054.545)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	894.854	894.854
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	146.090.159	112.335.736
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	23	(265.678)	(254.526)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	2.164.690	1.370.632
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	295.758.471	89.529.536
Net Dönem Karı/Zararı	23	167.803.410	231.185.473
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	**1.414.782**	**--**
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.042.204.572**	**715.025.002**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.-30.09.2023	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.-30.09.2022	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.07 - 30.09.2023	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.07 - 30.09.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	25	352.968.573	88.655.534	274.492.281	15.938.130
Satışların Maliyeti (-)	25	(173.286.578)	(55.091.579)	(117.410.079)	(4.691.604)
BRÜT KAR (ZARAR)		**179.681.995**	**33.563.955**	**157.082.202**	**11.246.526**
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(23.878.823)	(18.299.081)	(9.035.806)	(3.302.685)
Pazarlama Giderleri (-)	26	(3.721.170)	(3.561.693)	(642.160)	(4.731)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	33.751.700	3.822.012	880.661	743.505
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(48.424.296)	(1.951.357)	(30.990.721)	(182.101)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**137.409.406**	**13.573.836**	**117.294.176**	**8.500.514**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	63.181.867	50.483.401	212.084	8.459.403
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	--	--	--	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	29	17.273.021	758.686	(59.468)	(1.085.664)
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(45.279)	(29.681)	(19.037)	(3.139)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		**217.819.015**	**64.786.242**	**117.427.755**	**15.871.114**
Finansman Gelirleri	30	5.503.826	2.094.792	2.869.969	307.479
Finansman Giderleri (-)	30	(6.547.643)	(5.362.185)	(2.185.709)	(2.512.024)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**216.775.198**	**61.518.849**	**118.112.015**	**13.666.569**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		**(48.911.836)**	**(11.241.782)**	**(36.886.604)**	**(3.284.698)**
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	(2.345.379)	(3.296.119)	--	(1.613.091)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	(46.566.457)	(7.945.663)	(36.886.604)	(1.671.607)
DÖNEM KARI (ZARARI)		**167.863.362**	**50.277.067**	**81.225.411**	**10.381.871**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	37.504.915	(30.829.617)	--	1.036.543
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(13.940)	(79.563)	(1.710)	(13.629)
- Diğer kazanç/kayıpları	23	--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	(3.747.704)	3.563.705	342	(116.068)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		**33.743.271**	**(27.345.475)**	**(1.368)**	**906.846**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**201.606.633**	**22.931.592**	**81.224.043**	**11.288.717**
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	59.952	--	68.343	--
Ana Ortaklık Payları	23	167.803.410	50.277.067	81.157.068	10.381.871
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları	23	201.606.633	22.931.592	81.224.043	11.288.717
Hisse Başına Kazanç	32	**1,68**	**0,50**	**0,81**	**0,10**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Geri Alınmış Paylar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özsermaye	Azınlık Payları	Toplam Özsermaye
01 Ocak 2022 bakiyesi		**100.000.000**	**894.854**	**(1.840.743)**	**79.800.272**	**(176.971)**	**1.370.632**	**(21.405.140)**	**127.295.405**	**285.938.309**	**--**	**285.938.309**
Transferler	23	--	--	--	--	--	--	127.295.405	(127.295.405)	--	--	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	23	--	--	(1.981.055)	--	--	--	(7.647.312)	--	**(9.628.367)**	--	**(9.628.367)**
Sermaye Arttırımı	23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	(27.284.211)	(61.264)	--	(3.558.164)	50.277.067	**19.373.428**	--	**19.373.428**
30 Eylül 2022 bakiyesi- Sınırlı Denetimden Geçmemiş		**100.000.000**	**894.854**	**(3.821.798)**	**52.516.061**	**(238.235)**	**1.370.632**	**94.684.789**	**50.277.067**	**295.683.370**	**--**	**295.683.370**
01 Ocak 2023 bakiyesi		**100.000.000**	**894.854**	**(4.054.545)**	**112.335.736**	**(254.526)**	**1.370.632**	**89.529.536**	**231.185.473**	**531.007.160**	**--**	**531.007.160**
Transferler	23	--	--	--	--	--	794.058	230.391.415	(231.185.473)	--	--	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	23	--	--	(845.000)	--	--	--	(24.162.480)	--	**(25.007.480)**	--	**(25.007.480)**
Sermaye Arttırımı	23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	33.754.423	(11.152)	--	--	167.803.410	**201.546.681**	1.414.782	**202.961.463**
30 Eylül 2023 bakiyesi- Sınırlı Denetimden Geçmemiş		**100.000.000**	**894.854**	**(4.899.545)**	**146.090.159**	**(265.678)**	**2.164.690**	**295.758.471**	**167.803.410**	**707.546.361**	**1.414.782**	**708.961.143**

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot Referansları	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.-30.09.2023	*Sınırlı Denetimden Geçmemiş* 01.01.-30.09.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**94.527.105**	**(10.321.403)**
Dönem Karı	23	**167.863.362**	**50.277.067**
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(215.460.259)**	**(27.601.828)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	4.930.590	1.778.969
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	13.158.815	(1.578.466)
-Maddi Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	(21.533.453)	364.428
-Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	274.931	(274.931)
-Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	12	(5.643.106)	76.639
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düz.	21	547.059	(109.437)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	1.515.300	--
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düz.	10	(256.364.030)	(46.313.446)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(538.719)	(97.870)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	336.961	797.591
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7	19.084.203	461.314
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(17.827.493)	(1.024.076)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	14	(3.920.042)	12.455.047
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	49.988.129	5.995.049
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23	530.596	(132.639)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**142.124.002**	**(32.996.642)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	1.811.320	4.010.276
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	97.949.098	26.689.038
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	(1.115.993)	--
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(3.668.699)	(1.760.725)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Söz. Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(44.275.275)	(72.144.445)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(95.415.591)	(36.769.968)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(38.869.688)	(753.960)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33	53.397	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(11.859.618)	(3.530.620)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	989.906	74.465
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	17.780.024	739.086
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	205.090.306	52.843.044
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(8.947.878)	73.654
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	154.300	(2.466.487)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		22.448.393	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(25.915.143)**	**2.417.236**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kay.Nakit Girişleri	16	827.591	45.685.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kay. Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(22.779.080)	(25.267.764)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(432.660)	--
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	6	(3.530.994)	(18.000.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(51.115.771)**	**(24.021.831)**
Kredilerden Nakit Girişleri	19	--	8.300.000
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	19	(20.244.553)	(14.442.861)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	17	(621.583)	(41.148)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	30	(5.242.155)	(4.651.291)
İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Almasıyla İlgili Çıkışlar (-)	23	(25.007.480)	(13.186.531)
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		**17.496.191**	**(31.925.998)**
Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri	5	18.725.088	58.298.393
Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri	5	36.221.279	26.372.395

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kuyaş Yatırım A.Ş. (Eski Unvan: Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.) (Şirket) 19.10.2005 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 03.06.2011 tarih ve 17/519 sayılı toplantısında görüşülerek kurul kaydına alınmasına karar verilmiştir. Ortaklık paylarının, Piyasa Öncesi İşlem Platformu'nda işlem görmesi amacıyla hazırlanan duyuru formları Kurulun 03.08.2012 tarihli toplantısında onaylanmış, 03.08.2012 tarih 1943 sayılı onay formuna istinaden paylar, 18.09.2012 tarihinden itibaren SİP'te işlem görmeye başlamıştır.

Grup'un ana faaliyet konusu, Sınırlı Sorumlu İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu Yapı Kooperatifi'nden aldığı ve elinde bulunan rezerv araziye; otel, ilave atölye birimleri, sergi ve konferans alanları, altın borsası binası, otopark alanı gibi yüksek rant sağlayacak, eğitim alanları gibi kuyum sektöründe insan kaynağı desteği verecek inşaat projelerini gerçekleştirmek suretiyle, amacına en uygun ve karlı biçimde değerlendirmektir.

Şirket'in 21.08.2013 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında Grup tarafından S.S. İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Kooperatif)'in, Türk Ticaret Kanunu'nun 145 ila 158 ile ve ilgili diğer maddeleri ile 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 (1) ve 20 (1)'inci maddeleri; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" ve ilgili diğer Mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir kül halinde, devir alınması suretiyle Grup bünyesinde birleştirilmesi bu karar 27.11.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 03.12.2013 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket'in, merkezi Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy İstanbul, Türkiye adresindedir. Rapor tarihi itibariyle Grup'un Yukarı Dikmen Mah. 666 Cad. Konteyner İşyeri Blok No:9/1 Çankaya/Ankara 'da şubesi bulunmaktadır.

Borsa İstanbul A.Ş.'nin 12.12.2013 tarihli toplantısında grup payları İkinci Ulusal Pazarda işlem görmesine karar verilmiştir. 20.12.2013 tarihinde İkinci Ulusal Pazarda İşlem görmeye başlamıştır. Borsa İstanbul'un 02.10.2023 tarihli bildirimiRapor Tarihi itibariyle şirket BİST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2023		**31.12.2022**	
	Pay yüzdesi	**Pay tutarı**	**Pay yüzdesi**	**Pay tutarı**
Muhammed Nedim Özdemir	6,00%	6.000.000	0,00%	--
Rifat Akdağ	7,02%	7.021.492	0,00%	--
Rota Portföy Yedinci hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)	6,12%	6.120.564	0,00%	--
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	80,86%	80.857.944	100,00%	100.000.000
Toplam	**100,00%**	**100.000.000**	**100,00%**	**100.000.000**

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Grup'un SPK'nın 01.07.2013 tarih 23/763 sayılı kararına istinaden 100.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı ile Kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir. Şirket, 22.02.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile aynı tarihte Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapmış olduğu başvuru ile kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000.-TL olmasına karar vermiştir. Grup'un rapor tarihi itibariyle konsolide çalışan sayısı 24'dur. (2022 yılı: 19 kişi)

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

					30.09.2023	31.12.2022
Ticari Ünvanı	**Şirketin Faaliyet Konusu**	**Ödenmiş Sermayesi**	**Grup'un Sermayedeki Payı**	**Para Birimi**	**Grup'un Sermayedeki Payı %**	**Grup'un Sermayedeki Payı %**
KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş.(1)	Site Yönetimi & İnşaat	24.000.000	24.000.000	TL	100%	100%
Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş.(2)	Elektrikli Araç ve Şarj İstasyonu Ağı	4.500.000	3.150.000	TL	70%	0%

(1) Şirketin bağlı ortaklığının ünvanı KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Değişiklik, 09.02.2022 tarihli, 10513 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde 32758 ilan sıra numarası ile tescil edilmiştir. KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. (Bundan sonra "KGY Yönetim" veya "Bağlı Ortaklığı" olarak anılacaktır.)

Grup'un, 15 Kasım 2016 tarihinde Türkiye'de her nevi taşınmazın işletilmesi, yönetilmesi kiraya verilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurmuş olduğu Gayrimenkul Yönetim bulunmaktadır. Yeni statüye göre Gayrimenkul Yönetim bağımsız bir bilançoya ve Grup'un marka logosuna ve diğer işaretlere sahip olabilecek ve Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına ve Grup yönetim kurulu tarafından onaylanan iç tüzüğüne aykırı olmamak koşuluyla Türkiye Cumhuriyet'indeki tüzel kişilere verilmiş olan haklardan yararlanabilecektir.

Gayrimenkul Yönetim, Yeşilköy Mah. Serbesti Cad. No:11/1 Bakırköy İstanbul, Türkiye adresinde bulunmaktadır. Grup, Gayrimenkul Yönetim'i sürekli zarar etmesi sebebiyle hizmet alım ve alt işverenlik sözleşmelerinin 31.05.2019 tarihi itibariyle iptal edilmesi ve bundan sonraki süreçte gayrifaal olarak faaliyetine devam edilmesi kararı alınmıştır.

(2) Grup'un bağlı ortaklığı olan KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. firması Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Ağına ve İşletmeci Lisansına sahip yurt içi yerleşik Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş firması'nın %70 hissesini 14.04.2023 tarihinde satın almıştır.

KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş., Nisan 2023'te Aralık 2021'de Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş. şirketlerinin hisselerinin %70'ni 3.500.000.-TL'ye satın almış olup, söz konusu şirketlerinin satın alım öncesi 31.03.2023 tarihli finansal tablolara esas özsermayelerinin toplamı 3.145.170.-TL'dir. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden düşük olması sebebiyle oluşan 354.830.-TL fark, Grup'un Maddi Olmayan Duran Varlıklar hesap grubunda "Şerefiye" kalemine eklenmiştir. Oluşan değer, TMS 36 "Varlıklarda değer düşüklüğü" standardı uyarınca her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulacak olup, yönetim herhangi bir değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesinin gerekli olup olmadığını tespit etmek üzere şerefiyenin tahsis edildiği nakit yaratan birimlerin her birinin defter değerini iskonto edilmiş nakit akışı tahminlerine dayanan kullanım değerleriyle karşılaştıracaktır.

Ticari Ünvanı	**Satın Alıma İlişkin Transfer Bedeli**	**Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değeri***	**Birleşme Etkisi**
Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş.	3.500.000	3.145.170	354.830
TOPLAM	**3.500.000**	**3.145.170**	**354.830**

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı ve Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolarına Özkaynak Yöntemine göre dahil etmiştir.

İş Ortaklıkları

Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı

29.07.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Akalın Apartmanı Kalamış İstanbul projesi için, Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekorasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 29.07.2015 tarihinde İş Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 5432 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 26 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 20 daire dışında 6 adet daire İş Ortaklığı tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibariyle, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur. Faaliyet rapor tarihi itibariyle betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Adi Ortaklıkların Pay Oranları

					30.09.2023	31.12.2022
Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%
Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup'un özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Özet konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi
Grup'un her bir şirketinin finansal tablo kalemleri, söz konusu şirketin içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ("fonksiyonel para birimi"). Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana şirketin fonksiyonel ve Grup'un raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden hazırlanmış ve sunulmuştur.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı
Konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, iş ortaklığı ve bağlı ortaklıkları 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 varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, konsolide finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi
KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Ölçüm Esasları
Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması:
30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Özet konsoldie finansal tabloları değiştirme yetkisine yalnızca genel kurul sahiptir.

2.2. Konsolidasyon Esasları

Özet konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:
• Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
• Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
• Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.
Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir. Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:
• Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
• Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
• Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
• Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır. Grup tarafından, bağlı ortaklıklarda, doğrudan ve dolaylı olarak sahip olunan oy hakları ile etkin ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Grup Tarafından Doğrudan veya Dolaylı Olarak Sahip Olunan Oy Hakları (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (%)
KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş.	Site Yönetimi & İnşaat	100%	100%	0%
Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş.	Elektrikli Araç ve Şarj İstasyonu Ağı	70%	70%	300%

Bağlı ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Şirket ve bağlı ortaklıklarının sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özsermayeden mahsup edilmektedir. Şirket ile bağlı ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak silinmektedir. Şirket ve bağlı ortaklıkları tarafından elde bulundurulan bağlı ortaklık hisselerinin maliyeti ve bu hisselerden doğan temettüler, sermaye ve dönem karından çıkarılmıştır.

a) Grup'un doğrudan ve dolaylı pay toplamı %20'nin altında olup teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen ve makul değerleri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır finansal varlıklar, değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, maliyet bedelleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır.

b) Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına dahil edilmekte olup kontrolün sona erdiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadırlar.

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda sırasıyla ana ortaklık dışı pay ve ana ortaklık dışı kar/zarar olarak gösterilmektedir. Ana ortaklık dışı payların oluşan zararları telafi etmek için zorunlu bir yükümlülüğünün ve söz konusu zararları karşılayabilmek için ilave yatırım yapabilme imkanının olduğu durumlar haricinde, ana ortaklık dışı payların bağlı ortaklığın özkaynağındaki payını aşan ana ortaklık dışı paylara ait zararlar, Grup'un paylarına dağıtılır. Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

2.3. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişikler, yalnızca bir dönem ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır:

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

- TMS 12, Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 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.

- TMS 12'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

- TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

- TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup sunulan dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

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

2.6. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalardaki nakit para ve vadesi konsolide finansal durum tablosu tarihi olan çekleri içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. (Not:5)

Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile ıskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Ticari alacaklar, şüpheli ticari alacak karşılığı düşüldükten sonra, rayiç (makul) değerleri ile yansıtılmakta ve indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 18,43 oranı kullanılmıştır. (2022: % 22,85) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 85 gün olup, senetli alacakların vadesi aylık olarak düzenli tahsilatlardan olumaktadır.

Grup finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
(i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:
(i) İşletme ve Grup"un aynı grubun üyesi olması halinde.
(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv)İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
(v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup 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.
Bu rapor kapsamında Grup'un hissedarları veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar. Grup faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Grup'un yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlenir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 9). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde uzun vadeli stokların maliyet değeri 116.119.239.-TL'dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmiştir. (Not: 9)

Maddi Duran Varlıklar

- Binalar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 16 Aralık 2022 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile)

- Kuyaş Yönetim Akalın Projesi'nde yer alan 25 ve 26 no.lu bağımsız bölümler 16 Aralık 2022 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01006 Sayılı Rapor ile)

- Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Projesi'nde yer alan 76 no.lu bağımsız bölüm 16 Aralık 2022 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01007 Sayılı Rapor ile)

tespit edilen makul değerleri üzerinden 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

30 Eylül 2023 tarihinde finansal tablolarda binalarda birikmiş amortisman tutarlarının binanın brüt defter değeri ile netleştirilmesi sonucu oluşan net tutar yeniden değerleme sonrasındaki tutara getirilmiştir. Maliyet değeri ile yeniden değerlenmiş değer arasındaki fark ertelenmiş vergiden netleşmiş şekilde özkaynakların altında "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabında takip edilmektedir. Yeniden değerlenen varlık kullanıldığı müddetçe yeniden değerlenmiş tutarı üzerinden hesaplanan amortisman ile ilk maliyet bedeli üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkın ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra yeniden değerleme fonundan düşülerek birikmiş karlar hesabına alacak kaydedilerek takip edilir.

Maddi Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce elde edilen diğer bütün maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiş maliyetlerden, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra elde edilen kalemler ise elde etme maliyetlerinden, bu tarihe kadar birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına göre uygun bir şekilde aktife girdikleri tarihler dikkate alınarak kıst esasına göre amortismana tabi tutulmuştur.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	5-10 Yıl
Döşeme ve Demirbaşlar	3,5,7,8,10,11,50 Yıl

Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydaları artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulmaktadır. (Not: 16)

Maden Varlıkları

Maden varlıkları; maden sahası geliştirme, maden hakları, maden arazileri, ertelenen maden çıkarma maliyetleri ile maden sahalarının ıslahı, rehabilitasyonu ve kapanması ile ilgili indirgenmiş maliyetlerden oluşmaktadır. Maden varlıkları, 1 Ocak 2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31 Aralık 2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. (Not 16).

Maden varlıkları, üretimin başlaması ile birlikte itfa edilmeye başlanırlar. Maden varlıklarının amortisman giderleri, ilgili maden sahaları bazında, üretim maliyeti ile ilişkilendirilmektedir.

Maden sahası geliştirme maliyetleri, yeni cevher damarlarının değerlendirilmesi ile geliştirilmesinin yanı sıra var olan cevher damarlarının üretiminin devamı ve geliştirilmesi amaçlı yer altı galerilerinin açılması, kazı yapılması, yolların yapılması gibi maliyetleri de içermektedir. Maden geliştirme maliyetleri, söz konusu madenden gelecekte bir ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu, belirli maden alanları için tanımlanabildiği ve maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda aktifleştirilir. Üretim sırasında katlanılan maliyetler, maden sahasının

geliştirilmesiyle birebir ilişkili olduğu sürece aktifleştirilir. Üretimle ilgili maliyetler ise gider olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Maden sahası geliştirme giderlerinin araştırma ve değerlendirme giderlerinden ayrımının yapılamadığı durumlarda, söz konusu giderler oluştukları dönemde gider olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Maden varlıkları, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu ve fiziksel durumlarının Grup yönetimi tarafından belirlenen üretim kapasitesini karşılayacağı durumlarda amortismana tabi tutulmaya başlanırlar. Maden geliştirme maliyetleri gelecekte ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda aktifleştirilir ve ekonomik fayda dikkate alınarak amortismana tabi tutulur. Maden geliştirme maliyetleri, ilk kayda alındıkları anda ilgili maden alanları bazında tanımlanabildiği ölçüde bölümlere dağıtılır ve her bir maden sahasındaki bölümler ayrı ayrı ekonomik faydalar göz önünde bulundurularak üretim birimleri yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur.

İlgili madenin ömrü süresince elde edilecek ekonomik faydaların artmasını sağlayacak söz konusu madende yapılan büyük çapta ve önemli revizyon çalışmaları aktifleştirilir. Bu kapsamda değerlendirilebilecek, büyük çapta ve önemli revizyonlar haricindeki bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilir. Her bir maden sahasındaki maden geliştirme maliyetleri; dönem içerisinde ilgili madenden çıkarılan toplam ons bazındaki maden miktarının, söz konusu madendeki toplam ons bazındaki görünür ve mümkün işlenebilir geri kalan rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan itfa oranı üzerinden amortismana tabi tutulur. Her bir maden sahasındaki görünür ve mümkün rezerv miktarları, öngörülebilir gelecekte ekonomik olarak çıkarılıp işlenebilecek bilinen ve ölçülebilen kaynağı göstermektedir.

Üretim tesislerinin üzerine kurulu olduğu ve atıkların depolandığı arazilerin dışında, Grup maden araştırma faaliyetleri için de arazi satın almaktadır. Bu araziler maden varlıkları içerisinde takip edilmekte olup elde etme maliyetleri üzerinden konsolide finansal tablolara yansıtılırlar. Bu araziler ilgili maden sahasında cevher çıkarılmaya başlandığı anda söz konusu madendeki toplam ons bazındaki görünür ve mümkün işlenebilir rezervin geri kalan rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan amortisman oranı üzerinden amortismana tabi tutulmaya başlanırlar.

Ertelenen maden çıkarma maliyetleri, dönem içerisinde her bir açık ocak cevher yatağında cevherin tanımlanan kısmına erişimi kolaylaştıran dekapaj çalışması yapılırken katlanılan direkt maliyetler ile dekapaj çalışması ile ilişkilendirilebilen genel üretim giderlerinden oluşmakta olup her bir açık ocağın kullanılabilir geri kalan ömrü baz alınarak hesaplanan ertelenen maden çıkarma oranı dikkate alınarak amortismana tabi tutulmaktadır.

Dekapaj çalışmalarında oluşan faydanın üretilen mamül şeklinde gerçekleşen kısmına karşılık gelen üretim maliyetleri stokların maliyetine dahil edilerek muhasebeleştirilir. Her bir açık ocak cevher yatağı ve ölçülebilir olduğu sürece her bir cevher yatağına ilişkin fazlara ilişkin örtü kaldırma maliyetleri hesaplanan oranlar göz önünde bulundurularak muhasebeleştirilir.

Ertelenen maden çıkarma maliyetleri, ilgili madenden çıkarılan toplam ons bazındaki miktarının, söz konusu madendeki toplam ons bazındaki görünür ve mümkün işlenebilir geri kalan rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan itfa oranı üzerinden amortismana tabi tutulur. Her bir maden sahasındaki görünür ve mümkün rezerv miktarları, öngörülebilir gelecekte ekonomik olarak çıkarılıp işlenebilecek bilinen ve ölçülebilen kaynağı göstermektedir.

Gerçekleşen maden çıkarma oranı, bilanço tarihine kadar her bir açık ocaktan çıkarılan pasa ve cevher miktarlarının birbirne oranlanması ile hesaplanmaktadır. Her bir açık ocağın kullanılabilir geri kalan ömrü dikkate alınarak hesaplanan tahmini maden çıkarma oranı ise rezerve bağlı her bir açık ocaktan ileriye dönük çıkarılacak ton bazındaki tahmini kümülatif pasa ve cevher miktarlarının birbirine oranlanması ile hesaplanmaktadır. Buna istinaden, gerçekleşen maden çıkarma oranının, ilgili her bir açık ocağın kullanılabilir ömrü dikkate alınarak hesaplanan tahmini maden çıkarma oranından daha yüksek olması durumunda, yıl içerisindeki tahmini kümülatif pasa ve cevher çıkarmak için katlanılan maliyetin bir kısmı söz konusu oranlar doğrultusunda aktifleştirilmektedir.

Madenin kullanılabilir ömrü dikkate alınarak hesaplanan tahmini maden çıkarma oranının, gerçekleşen maden çıkarma oranından daha yüksek olması durumunda ise ilgili maliyetler, yukarıda belirtilen amortisman oranı dikkate alınarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda üretim gideri olarak muhasebeleştirilir. Madenin kullanılabilir ömrü yılda bir kez gözden geçirilir ve ertelenen maden çıkarma oranındaki değişiklikler ise ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maden işletme hakları ise elde etme maliyetinden konsolide finansal tablolara yansıtılmakta olup ilgili madenin kalan ekonomik ömürleri veya dönem içerisinde yer altı ve açık ocaktan çıkarılan ons bazındaki maden miktarının, görünür ve mümkün işlenebilir geri kalan ons bazındaki maden rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan amortisman oranından düşük olanı kullanılarak itfa edilmektedir.

Açık ocak maden sahası geliştirme aktivitelerine ve açık ocakta yapılan üretime bağlı olarak ortaya çıkan maden sahalarının hali hazırdaki durumlarına göre ıslahı, rehabilitasyonu ve kapanma maliyetleri; madenlerin kapanması ve rehabilitasyonu sırasında harcanması kuvvetle muhtemel olan giderlerin karşılığının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş maliyet değerleri üzerinden konsolide finansal tablolara yansıtılmasıdır.

Söz konusu karşılıklar bilanço tarihindeki değerlerine piyasalarda oluşan faiz oranı ve yükümlülük ile ilgili risk dikkate alınarak, vergi öncesi olan ve gelecekteki nakit akışlarının tahminiyle ilgili riski içermeyen iskonto oranı ile indirgenmiş olup hesaplamalar her bir bilanço döneminde gözden geçirilmektedir. Maden sahalarının ıslahı, rehabilitasyonu ve kapanması karşılığının hesaplanmasında kullanılan yönetim tahminlerindeki değişikliklerden kaynaklanan değişimler, maden sahalarının ıslahı, rehabilitasyonu ve kapanması maliyetlerine yansıtılır.

Öte yandan, her maden için, ilgili maden sahalarının ıslahı, rehabilitasyonu ve kapanması maliyetleri; ilgili madenin kalan ekonomik ömürlerinin veya dönem içerisinde ilgili açık ocaktan çıkarılan ons bazındaki maden miktarının, açık ocak görünür ve mümkün işlenebilir geri kalan ons bazındaki rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan amortisman oranından düşük olanı kullanılarak itfa edilmektedir. Mevcut programlar kapsamında çevre kirliliğinin önlenmesi ve çevrenin korunmasına istinaden katlanılan maliyetler oluştukları dönemde gider olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Maden varlıkları, değer düşüklüğü olabileceğini gösteren durumlarda, birbirlerinden bağımsız ve en küçük derecede nakit üreten birimler olarak gruplandırılarak geri kazanılabilir tutarı ile konsolide finansal tablolardaki taşınan değeri karşılaştırılarak TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardına göre değer düşüklüğü açısından test edilir. Değer düşüklüğünün saptanması için maden varlıkları, nakit üreten birimler bazında değerlendirilirler. Eğer söz konusu maden varlığının veya o varlığa ait (varlığın ait olduğu) nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Oluşan değer düşüklüğü kaybı her raporlama döneminde gözden geçirilir ve ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Araştırma ve Değerlendirme Giderleri

Maden sahası araştırma giderleri gerçekleştikleri dönem içerisinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilerek muhasebeleştirilmektedir. Maden sahalarının ayrı ayrı değerlendirilmesi sonucunda,

Grup yönetimi tarafından belirli bir maden sahasından çıkarılacak cevherin işlenmesi ve satılması sonucunda elde edilecek gelecekteki ekonomik faydanın kuvvetle muhtemel olmasına karar verildiğinde (örnek olarak yeni veya ilave görünür ve mümkün işlenebilir rezerv tespit edildiğinde) ve gerekli olan yasal izinler elde edildiğinde; maden sahasına istinaden elde edilen haklar, maden sahasındaki cevher damarına istinaden yapılan jeolojik veya jeokimyasal çalışmalar ile teknik yeterlilik için yapılan sondaj maliyetleri gibi üretim öncesi değerlendirme maliyetleri de aktifleştirilerek maden varlıkları içerisinde takip edilmektedir.

Ayrıca, üretime devam edilen maden sahalarında düzenli aralıklarla yapılan sondaj, maden ve jeoloji araştırma ve değerlendirme çalışmalarının maliyetleri, ilgili maden sahasında yapılan her bir sondaj bazında değerlendirilmekte ve yapılan sondajın yeni veya ilave sonucunda görünür ve mümkün işlenebilir maden rezervi bulunduğunda (gelecekte ekonomik fayda elde edilmesi kuvvetle muhtemel olduğunda) veya sondajın yapıldığı sahalarda görünür ve mümkün işlenebilir maden rezervi olduğu durumlarda ilgili sondaj, maden ve jeoloji gideri maden geliştirme varlığı olarak maden varlıkları içerisinde aktifleştirilir.

Diğer sondaj, maden ve jeoloji araştırma giderleri ise ilgili sondaj ve çalışma gerçekleştiğinde gider olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Aktifleştirilen değerlendirme maliyetleri için Grup yönetimi her bilanço tarihinde, rezerv miktarındaki önemli düşüş, maden sahalarına istinaden alınmış hakların süresinin bitmesi ve yenilenememesi veya iptal edilmesi gibi değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, söz konusu varlığın kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutarından yüksek olanı olarak tespit edilen ilgili geri kazanılabilir değeri tahmin edilir ve değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılarak, taşınan değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Çevre Rehabilitasyonu, Maden Sahalarının Islahı ve Kapanması İle İlgili Karşılıklar

Çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden halihazırdaki durum dikkate alınarak, hesaplanan karşılık tutarı, yasal düzenlemelere, teknolojik imkanlara ve Grup Yönetimi'nin en iyi tahminlerine göre oluşturulmuş planlar doğrultusunda hesaplanmıştır. Söz konusu karşılıklar bilanço tarihindeki değerlerine piyasalarda oluşan faiz oranı ve yükümlülük ile ilgili risk dikkate alınarak, vergi öncesi olan ve gelecekteki nakit akışlarının tahminiyle ilgili riski içermeyen iskonto oranı ile indirgenmiş olup hesaplamalar her bir bilanço döneminde gözden geçirilmektedir.

Çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden hesaplanan karşılık konsolide finansal tablolara ilk kez yansıtıldığında veya ilişkili olduğu maden sahasında üretimin devam etmesi koşuluyla yönetimin tahminlerinde değişiklik olduğunda, ilgili değişiklik maddi duran varlıklar hesap grubu altındaki "Maden Tesisinin Rehabilitasyon Maliyeti" (Not 16) içerisinde takip edilir. Üretimi tamamlanan (ömrü biten) madenlere ilişkin çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden hesaplanan karşılık tutarındaki yönetim tahminlerindeki müteakip değişiklilikler ve gelecek dönemlerdeki söz konusu yükümlülüğün indirgenmesi gibi diğer değişimler ise kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımları olup ilk maliyeti alış fiyatından belirlenmektedir. Normal amortisman metoduna göre ilgili kıymetin tahmini ekonomik ömrü üzerinden itfa edilmektedir. İtfa payı tutarları genel yönetim giderlerine yansıtılmaktadır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Varlıkların taşıdıkları değer, paraya çevrilebilecek tutarı aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlığın kullanımından ve ekonomik ömrü sonunda satılmasından elde edilmesi öngörülen gelecekteki nakit akımlarının şimdiki değerini, net satış fiyatı ise satış hasılatından satış maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarı yansıtmaktadır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için tahmin edilir. Geçmiş yıllarda ayrılan değer düşüklüğü karşılığı artık geçerli değilse ya da daha düşük değerde bir karşılık ayrılması gerekiyorsa ilgili tutar kadar geri çekilir ve bu tutar gelir tablosuna yansıtılır. Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. (Not: 18)

İnşaat Sözleşmeleri

Bir varlığın veya nihai amaç ya da kullanım, teknoloji, fonksiyon ve tasarım açısından birbirleri ile yakından ilişkili veya birbirine bağlı bir varlık grubunun inşası için yapılan sözleşmeleri ifade etmektedir. İnşaat sözleşmeleri ile belirlenmiş faaliyetlerin başlangıç ve bitiş tarihleri farklı hesap dönemlerinde gerçekleşir. Bu nedenle inşaat sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin temel husus, sözleşme hasılat ve maliyetlerinin inşaat işinin yapıldığı dönemlere tahsis edilmesidir. (Not:8)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (araziler hariç) doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde ve aktife girdikleri tarihler dikkate alınarak amortismana tabi tutulmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Grup'un yönetim kurulu karar uyarınca aktifine kayıtlı TMS/TFRS'na göre hazırlanan finansal tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflanan arsaların varlıkların kullanım amacının üzerine gayrimenkul inşa edilmesi şeklinde değiştirilmesine ve ilgili varlıkların bu tarihten itibaren Yatırım Amaçlı Gayri Menkul olarak değil, Arsa ve Arazi olarak Maddi Duran Varlıklar grubunda sınıflanmasına karar verilmiştir. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan transferde anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri alınmıştır. (Not:15)

Faaliyet Kiralama İşlemleri

Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir. Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlenmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir Şekilde kesinleşmediği sürece, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. (Not:17)

Kira Yükümlülükleri

Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

(a) Sabit ödemeler,
(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
(d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
(e) Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir. (Not:17)

Ticari Borçlar

Ticari borçlar mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarların rayiç değerlerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır. Ticari borçların ortalama ödeme süresi 50-90 gün arasındadır. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için %18,43 oranı kullanılmıştır. (2022: %22,85)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

i) Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak bir işletmenin geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa ve bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkması olasılığı mevcutsa ve gerçekleşecek yükümlülüğün miktarı güvenilir bir şekilde tahmin edilebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar paranın zaman değerini (ve uygun ise yükümlülüğe özel riskleri) yansıtan cari piyasa tahminlerinin vergi öncesi oranı ile gelecekteki nakit akımlarının ıskonto edilmesi sonucu hesaplanmaktadır. Iskonto metodu kullanıldığında, zaman dilimini yansıtan karşılıktaki artış, faiz gideri olarak dikkate alınır.

ii) Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşımıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir. Dönem vergi gideri, rapor tarihi itibarıyla Grup' un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü finansal tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya rapor tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. 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 yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

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

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

	30.09.2023	31.12.2022
İskonto oranı	1,22%	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,77%	96,27%

Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır. Yasal olarak herhangi bir zorunluluk bulunmaması nedeniyle, bu yükümlülük için herhangi bir fon tahsis edilmemiştir.

Hasılat

Grup, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardına uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, ancak aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda, müşteriyle yapılan bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
b) Grup, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
c) Grup, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
d) Sözleşme özü itibariyle ticari niteliktedir,
e) Grup'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Grup bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Grup'un tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade ve satış iskontolarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur. (Not:25)

Malların Satışı:

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilebilir bir şekilde ölçülmesi.

Hizmet Satışları:

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin bilanço tarihi itibariyle tamamlanma düzeyi dikkate alınarak konsolide finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki koşulların tamamının varlığı durumunda, işleme ilişkin sonuçların güvenilir biçimde tahmin edilebildiği kabul edilir:

- Hasılat tutarının güvenilir biçimde ölçülebilmesi;
- İşleme ilişkin ekonomik yararların işletme tarafından elde edileceğinin muhtemel olması;
- Bilanço tarihi itibariyle işlemin tamamlanma düzeyinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi; ve
- İşlem için katlanılan maliyetler ile işlemin tamamlanması için gereken maliyetlerin güvenilir biçimde ölçülebilmesi.

Temettü ve Faiz Geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır. Diğer gelirler, hizmetin verilmesi veya gelirle ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

Satılan gayrimenkullün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılat miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edeceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında(şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır. (Not:25)

Borçlanma Giderleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanımına veya satışa hazır hale gelene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir. (Not:30)

Finansal Araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır. TFRS 9 kapsamında finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir: (Not:6)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar
Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlenmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar
Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maliyetle Değerlenecek Finansal Varlıklar
Maliyetle değerlenecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

Ticari ve Diğer Alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. (Not:7-8)

Ticari ve Diğer Borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. (Not:7-8)

Satım ve Geri Alım Anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler işlem tarihindeki değeri ile kayıtlara alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir. (Not:19)

Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup konsolide finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Grup gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan dışındaki tüm finansal varlıklarına kolaylaştırılmış yöntemi uygulayarak ömür boyu beklenen zararlar karşılıkları hesaplamakta ve muhasebeleştirmiştir. Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmektedir.

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Grup basitleştirilmiş yaklaşımı uygulamıştır.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi (TL)) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (ilgili fonksiyonel para birimi dışındaki) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablosunda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak işletmenin fonksiyonel para birimine çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durum haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen konsolide net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir. (Not:32)

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Grup, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un Ofis ve Atölye Satışları, Borsa Kule ve Kat Maliklerinin muhtelif alacak ve borçların vb. nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. (Sermaye artışı, kredi kullanımı, geri ödemesi) Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit içermektedir.

Sermaye ve Temettüler

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

2.8. Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibariyle raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

- ***Şüpheli Alacaklar***

Grup, vadesi geçen ve tahsilât güçlüğü yaşanabilecek alacakları için ilgili müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri, diğer faktörleri göz önüne alarak ve müşterinin kredi kalitesini değerlendirerek şüpheli alacak karşılığı kaydetmektedir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Grup ticari/ticari olmayan şüpheli alacağı 5.297.810.-TL'dir. (31 Aralık 2022: 5.234.066.-TL)

- ***Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri***

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar Grup yönetimi tarafından tahmin edilen faydalı ömürleri boyunca amorti edilmektedir.

- ***Kıdem Tazminatı Karşılığı***

Grup yönetimi TMS 19'a göre yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama yapmıştır. Bu aktüeryal hesaplamada kullanılan iskonto oranının belirlenmesi, emeklilik ihtimali, çalışanların maaşları ve kıdem tazminatı oranının beklenen artış oranları için tahminlerde bulunmuştur. Yönetimin yaptığı bu tahminler Not 21'da açıklanmıştır.

- ***Ertelenmiş Vergi***

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS 'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Grup'un gelecekte oluşacak karlardan indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

- ***Stok Değer Düşüklüğü***

Grup cari yıl içerisinde net gerçekleşebilir değeri maliyetin altında olan stoklar belirlenmiştir. Bu çalışma sonucunda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamıştır.

- ***Borsa Kule Merkez Bina Değerlemesi***

Borsa Kule içerisinde yer alan şirket merkezi olarak kullanılacak ofis katları ve değer artış kazancı ve kira geliri elde etmek üzere sınıflandırılan ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 15 ve Not 16'da belirtilmiştir.

- ***Akalın Projesi Bağımsız Bölüm Değerlemesi***

Kuyaş Yönetim Akalın Projesi'nde yer alan 25 ve 26 no.lu bağımsız bölümler 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01006 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Akalın Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm, konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14'te belirtilmiştir.

- ***Hatipoğlu Projesi Bağımsız Bölüm Değerlemesi***

Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Projesi'nde yer alan 76 no.lu bağımsız bölüm 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01007 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Hatipoğlu Projesinde yer alan 1 adet bağımsız bölüm, konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14'te belirtilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un finansal tabloları "*her nevi taşınmazların işletilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek*" amacıyla kurmuş olduğu KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. ile *"elektrikli şarj ağı işletmeciliği ve elektrikli araçlara birden çok şarj istasyonu şark hizmeti sağlamak için şarj ağının oluşturulması"* amacıyla kurulmuş olan Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş. şirketleri konsolide edilerek olarak hazırlanmıştır.

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı ve Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı 30 Eylül 2023 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

Grup'un Kuyumcukent İşletme A.Ş.'ye %1,3 oranında ortaklığı mevcut olup, maliyet değeri ile konsolide finansal tablolarda yer almıştır.

Grup'un bağlı ortaklığı KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. 2022 yılında 6.000.000.-TL nominal sermayeli Güneşli Yapı Ticaret A.Ş. şirketinin %49'nu 18.000.000.-TL bedelle satın almış olup, inşaat projesi kapsamında yatırım yapmıştır. Şirketin faaliyeti 2022 ve 2023 yılında etkinlik gösterecektir.

Grup'un bağlı ortaklığı KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. 2022 yılında 4.500.000.-TL nominal sermayeli Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş. şirketinin %70'ni 3.500.000.-TL bedelle satın almış olup, elektrikli şarj istasyonları alanında yatırım yapmıştır. Şirketin faaliyeti 2023 ve 2024 yılında etkinlik gösterecektir.

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, banka mevduatlarını, nakit varlıkları ve vadesi bilanço tarihi olan çekleri içermektedir. Nakit benzeri değerler kolayca nakde dönüştürülebilir; oluştuğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	**31.12.2022**
Kasa	88.333	2.043
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	6.399.583	7.706.916
- Vadeli mevduat	29.733.363	11.016.129
Toplam	**36.221.279**	**18.725.088**

Grup'un vadesiz mevduat hesaplarında 255.000,00.-TL bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2022: 3.705.000.-TL) Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2023	**31.12.2022**
TL	36.132.946	18.723.045
Usd	--	--
Euro	--	--
Toplam	**36.132.946**	**18.723.045**

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatları dökümü aşağıda sunulmuştur:

30.09.2023

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL-Vadeli Mevduat	2%	3.10.2023	29.568.945	29.568.945
TL-Vadeli Mevduat	28%	1.10.2023	164.418	164.418
Toplam				**29.733.363**

31.12.2022

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL-Vadeli Mevduat	12,00%	09.01.2023	4.244.005	4.238.713
TL-Vadeli Mevduat	18,00%	30.01.2023	3.674.003	3.669.396
TL-Vadeli Mevduat	2,00%	13.01.2023	142.378	142.378
TL-O/N	20,00%	02.01.2023	2.965.642	2.965.642
Toplam				**11.016.129**

6. FİNANSAL YATIRIMLAR ve İŞTİRAKLERDEKİ YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Oyak Portföy Para Piyasası Fonları	--	259.063
Oyak Yatırım Repo Hesabı	5.413	1.557.670
	5.413	**1.816.733**

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
İştirakler	95.709	95.709
Diğer Finansal Duran Varlıklar	57.001.000	72.983.086
Diğer Finansal Duran Varlıklar Karşılığı (-)	(1.000)	(25.228.086)
	57.095.709	**47.850.709**

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar Borsaya Kote Olmayan Hisse Senetleri, Kuyumcukent İşletme A.Ş. İştirakinden oluşmaktadır. İştirak oranı %1,3'dir.

	30.09.2023		31.12.2022	
	Oran (%)	**Tutar**	**Oran (%)**	**Tutar**
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	1,3%	95.709	1,3%	95.709
KUYAŞ - Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	100%	57.000.500	100%	53.601.814
KUYAŞ - Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı	100%	500	100%	19.381.272
Toplam		**57.096.709**		**73.078.795**
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		(1.000)		(25.228.086)
Genel Toplam		**57.095.709**		**47.850.709**

6.3. İştiraklerdeki Yatırımlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla iştiraklerdeki yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

İştiraklerdeki Yatırımlar

	30.09.2023	**31.12.2022**
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	18.000.000	18.000.000
	18.000.000	**18.000.000**

Grup'un bağlı ortaklığı KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. 2022 yılında 6.000.000.-TL nominal sermayeli Güneşli Yapı Ticaret A.Ş. şirketinin %49'nu 18.000.000.-TL bedelle satın almış olup, inşaat projesi kapsamında yatırım yapmıştır. Şirketin faaliyeti 2023 yılında etkinlik gösterecektir.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	**31.12.2022**
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	855.210	164.544
Alınan çekler ve senetler	197.342.921	142.828.160
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	5.263.684	5.199.940
	203.461.815	148.192.644
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(21.334.632)	(18.256.977)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.263.684)	(5.199.940)
Toplam	**176.863.499**	**124.735.727**

7.2. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alınan çekler ve senetler	--	681.281
	--	681.281
Ertelenmiş finansman geliri (-)	--	(44.614)
Toplam	**--**	**636.667**

7.3. Şüpheli Ticari Alacaklar

Tahsili şüpheli görülen teminatsız alacak bakiye olması halinde önce idari takibe geçilip bakiyenin tahsiline çalışılmakta, tahsilat gerçekleştirilemediği takdirde, hukuki takibe başvurulmaktadır. Alacakların tamamı tahsil edilmeden tapu teslimi yapılmadığı için tahsilat riski dağılmış durumdadır. Dolayısıyla, Grup ekli finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığından daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Dönem başı bakiye	5.199.940	5.213.442
TFRS 9 Dönem Etkisi	63.744	--
İptal edilen karşılıklar	--	(13.502)
Toplam	**5.263.684**	**5.199.940**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Vadesi geçmemiş	198.198.131	142.992.704
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	5.263.684	5.199.940
Toplam	**203.461.815**	**148.192.644**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	5.263.684	5.199.940
Toplam	**5.263.684**	**5.199.940**

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	5.310.892	698.237
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 33)	11.263.397	11.210.000
Borç Senetleri	850.000	--
Diğer Ticari Borçlar	3.663.305	1.744.018
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(256.572)	(99.215)
Toplam	**20.831.022**	**13.553.040**

Ticari borçların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Vadesi geçmemiş	20.831.022	13.553.040
Toplam	**20.831.022**	**13.553.040**

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.970.280	1.970.280
Ortaklardan Alacaklar	1.115.993	--
Vergi Dairesinden Alacaklar	742.482	91.296
Diğer Çeşitli Alacaklar	3.663.031	599.374
Şüpheli Diğer Alacaklar	34.126	34.126
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(34.126)	(34.126)
Toplam	**7.491.786**	**2.660.950**

Şüpheli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli diğer alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Dönem başı bakiye	34.126	34.126
TFRS 9 Dönem Etkisi	--	--
İptal edilen karşılıklar	--	--
Toplam	**34.126**	**34.126**

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	247.864	294.008
Toplam	**247.864**	**294.008**

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	18.460.280	1.160.280
Diğer Çeşitli Borçlar	673.473	197.008
Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	(219)	(3.778)
Toplam	**19.133.534**	**1.353.510**

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	7.415	7.415
Toplam	**7.415**	**7.415**

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Stoklar		
Kadıköy 1204 Ada 20 Parsel 76 Nolu Bağımsız Bölüm	8.869.243	--
Diğer Taşınmazlar	1.654.824	--
Toplam	**10.524.067**	**--**

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	116.119.239	116.463.992
Toplam	**116.119.239**	**116.463.992**

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

10.1. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	209.150.755	65.312.510
Toplam	**209.150.755**	**65.312.510**

10.2. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

10.3. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	--	700.057
Toplam	**--**	**700.057**

10.4. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	344.787	256.028
Verilen Sipariş Avansları	47.853.332	3.448.422
	48.198.119	**3.704.450**

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	70.330.253	--
Gelecek Aylara Ait Gelirler	100.500	100.500
	70.430.753	**100.500**

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	47.229.780	21.855.622
	47.229.780	**21.855.622**

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	10.349.592	1.475.118
İş Avansları	120.295	--
Personel Avansları	139	3.000
Toplam	**10.470.026**	**1.478.118**

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Diğer duran varlıklar		
İnşaat Hakediş Stopajları	136.399	136.399
	136.399	**136.399**

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.265.421	1.116.336
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Tak.Vergi ve Diğ.Yük.	5.215	--
	1.270.636	**1.116.336**

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	645.749	--
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	420.883	76.726
Toplam	**1.066.632**	**76.726**

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

14.1. Adi Ortaklıkların Pay Oranları

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan Adi Ortaklıkların Pay Oranları aşağıdaki gibidir;

					30.09.2023	31.12.2022
Ticari Ünvanı	**Şirketin Faaliyet Konusu**	**Ödenmiş Sermayesi**	**Grup'un Sermayedeki Payı**	**Para Birimi**	**Grup'un Sermayedeki Payı %**	**Grup'un Sermayedeki Payı %**
Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%
Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%

14.2. Adi Ortaklıkların Net Varlık Tutarları

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	**31.12.2022**
KUYAŞ - Büyük Artı-Akalın Adi İş Ortaklığı	57.000.500	53.601.814
KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı	500	19.381.272
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Değer Düşüklüğü(-)	(1.000)	(25.228.086)
Toplam	**57.000.000**	**47.755.000**

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Binalar	160.754.077	179.174.106
Net kayıtlı değer	**160.754.077**	**179.174.106**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**1.01.2023**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30.09.2023**
Borsa Kule İşyerleri	179.174.106	62.710.937	(81.130.966)	160.754.077
	179.174.106			**160.754.077**
Net kayıtlı değer	**179.174.106**			**160.754.077**

Önceki Dönem	**01.01.2022**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31.12.2022**
Ofis Blokları *(1)*	25.006.707	--	(25.006.707)	--
Borsa Kule İşyerleri *(2)*	70.751.542	111.705.857	(3.283.293)	179.174.106
Net kayıtlı değer	**95.758.249**	**111.705.857**	**(28.290.000)**	**179.174.106**

(1) Kuyumcukent AVM içerisinde yer alan A1 ve B1 no.lu bağımsız bölümler satılmış olup finansal tablolara yansıtılmıştır.
(2) Borsa Kule içerisinde yer alan değer artış kazancı ve kira geliri elde etmek üzere sınıflandırılan ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmıştır.

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR ve MADEN VARLIKLARI
16.1. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Net Defter Değeri		
Binalar	150.812.990	115.528.803
Taşıtlar	32.102.225	12.769.539
Demirbaşlar	953.286	1.518.422
Yapılmakta Olan Yatırımlar	392.424	--
Net Kayıtlı Değeri	**184.260.925**	**129.816.764**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**1.01.2023**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**30.09.2023**
Maliyet					
Binalar	116.656.899	--	--	37.504.914	154.161.813
Taşıtlar	13.647.097	21.155.000	--	--	34.802.097
Demirbaşlar	2.329.673	233.806	(827.591)	--	1.735.888
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	392.424	--	--	392.424
	132.633.669	**21.781.230**	**(827.591)**	**37.504.914**	**191.092.222**
Birikmiş amortisman					
Binalar	(1.128.096)	(2.220.727)	--	--	(3.348.823)
Taşıtlar	(877.558)	(1.822.314)	--	--	(2.699.872)
Demirbaşlar	(811.251)	(246.497)	275.146	--	(782.602)
	(2.816.905)	**(4.289.538)**	**275.146**	**--**	**(6.831.297)**
	129.816.764	**17.491.692**	**(552.445)**	**37.504.914**	**184.260.925**

Cari Dönem	**01.01.2022**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**31.12.2022**
Maliyet					
Arazi ve Arsalar	43.485.000	--	(43.485.000)	--	--
Binalar	40.350.074	9.500.000	--	66.806.825	116.656.899
Tesis, Makine ve Cihazlar	--	--	--	--	--
Taşıtlar	2.200.000	13.647.097	(2.200.000)	--	13.647.097
Demirbaşlar	1.651.330	678.343	--	--	2.329.673
	87.686.404	**23.825.440**	**(45.685.000)**	**66.806.825**	**132.633.669**
Birikmiş amortisman					
Binalar	(67.250)	(1.060.846)	--	--	(1.128.096)
Taşıtlar	(57.875)	(959.516)	139.833	--	(877.558)
Demirbaşlar	(497.746)	(313.505)	--	--	(811.251)
	(622.871)	**(2.333.867)**	**139.833**	**--**	**(2.816.905)**
	87.063.533	**21.491.573**	**(45.545.167)**	**66.806.825**	**129.816.764**

** Şirketin devam eden yatırımları finansmanında ve şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere İstanbul/Bahçelievler Mah. Yenibosna Pafta No: 243 2a Ada No: 1542 Parsel No:42 üzerinde yer alan 8.204.51 m2 büyüklüğündeki arsanın satışı yapılmış olup, finansal tablo tarihi itibariyle devredilmiştir. Ödemelerin tamamlanmasına müteakip, Mevcut arsa üzerinde alıcı ile birlikte müşterek proje çalışması başlatılacak olup inşaat yapım ruhsatı alınacaktır.*

Cari dönemde 4.289.538.-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2022: 2.333.867.-TL)

Maddi duran varlıklar üzerinde kullanılan kredilere ilişkin 100.000.000.-TL banka ipoteği ile taşıtlar üzerinde 7.290.000.-TL banka rehni bulunmaktadır.

16.2. MADEN VARLIKLARI

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maden varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Maden Varlıkları	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Net Defter Değeri		
Araziler	3.077.777	2.234.062
	3.077.777	**2.234.062**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maden varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maden Varlıkları	**1.01.2023**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30.09.2023**
Maliyet				
Araziler	2.301.936	997.850	--	3.299.786
	2.301.936	**997.850**	**--**	**3.299.786**
Birikmiş amortisman				
Araziler	(67.874)	(154.135)	--	(222.009)
	(67.874)	**(154.135)**	**--**	**(222.009)**
Net kayıtlı değer	**2.234.062**	**843.715**	**--**	**3.077.777**

Maden Varlıkları	**1.01.2022**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31.12.2022**
Maliyet				
Maden sahası geliştirme maliyeti	--	2.301.936	--	2.301.936
	--	**2.301.936**	**--**	**2.301.936**
Birikmiş amortisman				
Maden sahası geliştirme maliyeti	--	(67.874)	--	(67.874)
	--	**(67.874)**	**--**	**(67.874)**
Net kayıtlı değer	**--**	**2.234.062**	**--**	**2.234.062**

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar	3.524.859	2.434.209
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı	(704.972)	(486.842)
	2.819.887	**1.947.367**

Kısa vadeli kiralamalardan kaynaklanan kira giderlerinin tamamı cari dönemde genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla madi olmayan duran varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Haklar	409.582	37.352
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.339	--
Net kayıtlı değeri	**412.921**	**37.352**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	**1.01.2023**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30.09.2023**
Maliyet				
Haklar	443.811	429.235	--	873.046
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	3.425	--	14.063
	454.449	**432.660**	**--**	**887.109**
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(406.459)	(57.005)	--	(463.464)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.638)	(86)	--	(10.724)
	(417.097)	**(57.091)**	**--**	**(474.188)**
Net kayıtlı değeri	**37.352**	**375.569**	**--**	**412.921**

Cari dönemde 57.091.-TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2022: 30.860.-TL)

Cari Dönem	**01.01.2022**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**31.12.2022**
Maliyet				
Haklar	443.811	--	--	443.811
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.638	--	--	10.638
	454.449	**--**	**--**	**454.449**
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(375.599)	(30.860)	--	(406.459)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.638)	--	--	(10.638)
	(386.237)	**(30.860)**	**--**	**(417.097)**
Net kayıtlı değeri	**68.212**	**(30.860)**	**--**	**37.352**

19. FİNANSAL BORÇLAR

19.1. Kısa Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli finansal borçlar		
Banka Kredileri	413.916	6.594.594
Diğer Mali Borçlar	4.090	4.090
Toplam	**418.006**	**6.598.684**

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmları		
Banka Kredileri	27.353.388	25.680.452
Toplam	**27.353.388**	**25.680.452**

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	23.854.134	44.472.103
Toplam	**23.854.134**	**44.472.103**

Grup'un kredileri için verilen ipotek ve teminat tutarları Not 34'te açıklanmıştır.

Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık ortalama % 20,85'tir. (31.12.2022: Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %18,43)

Uzun ve kısa vadeli finansal borçların yıllara göre ödeme vadeleri aşağıda gösterilmiştir.

	30.09.2023	31.12.2022
1 Yıl	27.771.394	32.279.136
1–5 Yıl	23.854.134	44.472.103
Toplam	**51.625.528**	**76.751.239**

	30.09.2023	31.12.2022
Rehin, İpotek, Teminat	105.290.000	125.870.000
Toplam	**105.290.000**	**125.870.000**

19.4. Diğer Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kredi Kartları	4.090	4.090
Toplam	**4.090**	**4.090**

19.5. Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar	713.588	496.081
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar	2.311.197	1.445.612
	3.024.785	**1.941.693**
Faiz Gideri	**129.926**	**62.291**

Kısa vadeli kiralamalardan kaynaklanan kira giderlerinin tamamı cari dönemde genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un devlet teşvik ve yardımları detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli devlet teşvik ve yardımları		
Devlet Teşvikleri	90.970	50.613
	90.970	**50.613**

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış İzin Karşılığı	146.832	22.156
Dava Karşılıkları	4.283.992	2.768.692
	4.430.824	**2.790.848**

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	516.978	83.443
	516.978	**83.443**

Türk İş Kanunu'na göre, Grup bir senesini doldurmuş olan ve Grup'le ilişkisi kesilen veya emekli olan 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83.-TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bilanço tarihindeki değerinin aktüeryal öngörüler doğrultusunda tahminiyle hesaplanır. Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüer öngörüler kullanılmıştır:

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

	30.09.2023	31.12.2022
İskonto oranı	1,22%	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,77%	96,27%

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	31.12.2022
Dönem Başı Bakiyesi	**83.443**	**178.937**
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	--	(46.957)
Faiz Maliyeti	1.185	2.529
Hizmet Maliyeti	418.410	(151.787)
Aktüeryal Fark	13.940	100.721
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	**516.978**	**83.443**

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Cinsi	30.09.2023	31.12.2022
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	**106.004.300**	**142.124.300**
-Teminat	6.004.300	16.254.300
-İpotek	100.000.000	125.870.000
B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler toplamı	-	-
C) Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D) Diğer verilen TRİ'ler toplam tutarı	-	-
Toplam	**106.004.300**	**142.124.300**
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	**708.961.143**	**531.007.160**
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	**15%**	**27%**

22.2. Alınan Teminatlar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

22.3. Verilen Kefalet ve Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle, Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı ve Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'na 11.08.2015 tarihinde vermiş olduğu genel kredi sözleşmesi kapsamında 25.870.000.-TL kefalet ve yükümlülüğü bulunmaktadır.

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle sermaye detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023		31.12.2022	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Muhammed Nedim Özdemir	6,00%	6.000.000	0,00%	--
Rifat Akdağ	7,02%	7.021.492	0,00%	--
Rota Portföy Yedinci hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)	6,12%	6.120.564	0,00%	--
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	80,86%	80.857.944	100,00%	100.000.000
Toplam	**100,00%**	**100.000.000**	**100,00%**	**100.000.000**

Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerde 100.000.000 adet hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Grup'un 100.000.000.-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 54.437.596.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 45.562.404.-TL nakit karşılığı Bedelli Sermaye Arttırımı ile 100.000.000.-TL'ye arttırılmasına ilişkin süreç süreç 2020 yılında tamamlanmıştır.

Grup, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.06.2013 tarih ve 23/763 sayılı izini ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda; olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı, nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir.

23.2. Geri Alınan Paylar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle geri alınan paylara ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	**31.12.2022**
Geri Alınmış Paylar (-)	(4.899.545)	(4.054.545)
	(4.899.545)	**(4.054.545)**

Şirket Yönetim Kurulu tarafından; gelişen piyasa ve pazar koşulları ile küresel ölçekte yaşanan ekonomik gelişmelerin faaliyet gösterdiğimiz sektöre etkileri ve Türkiye sermaye piyasalarına yansımalarının bir sonucu olarak **Kuyaş Yatırım A.Ş**.' nin Borsa İstanbul'da oluşan değerinin, şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı değerlendirilmiş olup sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunmak amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden Şirket paylarının Borsa'dan geri alım işlemlerinin başlatılması için,

24.12.2021 tarih 2021/42 no ve 30.05.2022 tarih 2022/015 no lu kararlar ile şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere toplam azami fon tutarının 30.000.000 TL olarak belirlenmiş geri alım işlemlerinin yürütülmesi konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmiştir.

Geri alım programının amacına ulaşması nedeniyle, 30.12.2022 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yürütülen geri alım programı sonlandırılmış olup, ilerleyen yılarda hissedarların menfaatlerinin korunmasını teminen geri alım programı başlatılması yeniden değerlendirilecektir.

24 Aralık 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla başlatılan pay geri alım programına istinaden yapılan alımlar 17.05.2023 tarihli özel durum açıklamasında (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1152105) yer alan tabloya işlenmiş olup, bugüne kadar 50.000 adet hissenin ortalama 30,72 TL fiyattan geri alımı yapılmıştır. Grup'un sahip olduğu KUYAŞ payları 4.899.545 adete ulaşmıştır (şirket sermayesine oranı %4,90). Alımlar yapıldıkça kamuoyuna duyurulmaktadır.

23.3. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	**31.12.2022**
Hisse Senedi İhraç Primleri	894.854	894.854
	894.854	**894.854**

23.4. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	**31.12.2022**
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	146.090.159	112.335.736
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(265.678)	(254.526)
	145.824.481	**112.081.210**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

	30.09.2023	**31.12.2022**
Dönem Başı Bakiyesi	**112.081.210**	**79.623.301**
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	37.504.914	36.390.042
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(13.856)	(100.721)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	(3.747.787)	(3.831.412)
Dönem Sonu Bakiyesi	**145.824.481**	**112.081.210**

23.5. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

23.6. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle kardan ayrılmş kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	**31.12.2022**
Yasal Yedekler	2.164.690	1.370.632
	2.164.690	**1.370.632**

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler. 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, grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya 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.

İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımında, SPK muhasebe uygulamaları sonucunda bulunan tutarlar ile yasal kayıtlardaki tutarlardan hangisi düşük ise onun esas alınması gerekmektedir. Ayrıca, Kar dağıtımı için, öncelikle Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri uyarınca yasaldan yedek akçe ayrılması, SPK net dağıtılabilir kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilir kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasaldan karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabilir tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. Geçmiş Yıllar Karları/Zararları SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

23.7. Geçmiş Yıllar Zararları

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle geçmiş yıl zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2023	**31.12.2022**
Geçmiş Yıl Kârı / (Zararları)	295.758.471	89.529.536
	295.758.471	**89.529.536**

23.8. Net Dönem Kârı veya Zararı

	30.09.2023	**31.12.2022**
Dönem Kârı veya Zararı	167.803.410	231.185.473
	167.803.410	**231.185.473**

23.9. Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir. Şirket'in 2023 Eylül dönemi kârı 167.803.410.-TL'dir. (31.12.2022: 231.185.473.-TL kâr.)

23.10. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Ofis Blokları Satış Gelirleri	--	17.796.610	--	--
İnşaat Hakediş Gelirleri	14.889.767	10.180.656	14.889.767	6.350.971
Ticari Mal Satışları	7.957.046	--	7.887.588	--
Diğer Gelirler	6.261.476	--	--	--
Borsa Kule Satış Gelirleri	323.860.284	60.678.268	251.714.926	9.587.159
Net satışlar	**352.968.573**	**88.655.534**	**274.492.281**	**15.938.130**

25.2. Satışların Maliyeti

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Ofis Blokları Satış Maliyeti (-)	--	(6.283.107)	--	--
İnşaat Hakediş Maliyetleri (-)	(24.420.736)	(8.292.861)	--	(3.759.252)
Ticari Mal Maliyeti (-)	(8.171.099)	--	(8.171.099)	--
Borsa Kule Satış Maliyetleri (-)	(140.540.608)	(40.486.103)	(109.183.984)	(906.987)
Diğer Maliyetler (-)	(154.135)	(29.508)	(54.996)	(25.365)
Toplam	**(173.286.578)**	**(55.091.579)**	**(117.410.079)**	**(4.691.604)**

26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022dönemleri itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Araştırma Giderleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

FAALİYET GİDERLERİ	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.878.823)	(18.299.081)	(9.035.806)	(3.302.685)
Pazarlama Giderleri (-)	(3.721.170)	(3.561.693)	(642.160)	(4.731)
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
	(27.599.993)	**(21.860.774)**	**(9.677.966)**	**(3.307.416)**

26.1. Genel Yönetim Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(7.434.251)	(3.508.998)	(3.331.329)	(1.427.746)
Dava, Noter Giderleri (-)	(3.318.253)	(8.333.115)	(1.642.783)	(125.296)
Temsili İkram Giderleri (-)	(440.036)	(84.784)	(146.037)	(524)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(851.894)	(302.777)	(92.806)	(29.796)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(10.390)	(13.907)	(5.277)	(2.097)
Kira Giderleri (-)	(190.356)	(605.852)	(128.195)	(140.380)
Temizlik Giderleri (-)	(44.665)	(11.597)	(21.783)	(4.500)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(122.160)	(93.900)	(28.099)	(18.879)
Sigorta Giderleri (-)	(505.611)	(115.838)	(242.041)	(36.601)
Aidat Giderleri (-)	(127.715)	(280.458)	2.631.546	(8.339)
Taşıt Giderleri (-)	(1.820.560)	(471.952)	(1.316.837)	(139.510)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(2.540.096)	(2.526.910)	(1.608.115)	(582.994)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(418.410)	--	(141.688)	--
Güvenlik, Bilgi İşlem ve Bakım Giderleri (-)	(173.477)	(243.351)	(131.480)	(76.906)
Amortisman Giderleri (-)	(4.725.770)	(1.564.876)	(2.049.842)	(668.207)
Diğer Giderler (-)	(1.155.179)	(140.766)	(781.040)	(40.910)
	(23.878.823)	**(18.299.081)**	**(9.035.806)**	**(3.302.685)**

26.2. Pazarlama Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Pazarlama Giderleri (-)				
Emlak Danışmanlık ve Komisyon Giderleri (-)	(2.377.829)	(88.983)	(613.329)	--
Reklam Giderleri (-)	(1.338.341)	(3.414.778)	(28.831)	(2.450)
Kira Giderleri (-)	(5.000)	(9.000)	--	--
Diğer Paz. Giderleri (-)	--	(48.932)	--	(2.281)
Toplam	**(3.721.170)**	**(3.561.693)**	**(642.160)**	**(4.731)**

26.3. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

26.4 Niteliklerine Göre Giderler (Özet)

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerinin özeti aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Satışların Maliyeti (-)	(173.286.578)	(55.091.579)	(117.410.079)	(4.691.604)
Pazarlama Giderleri (-)	(3.721.170)	(3.561.693)	(642.160)	(4.731)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.878.823)	(18.299.081)	(9.035.806)	(3.302.685)
	(200.886.571)	**(76.952.353)**	**(127.088.045)**	**(7.999.020)**

27. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla esas faaliyetleriden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Esas Faaliyetlerle İlgili Vade Farkı Geliri	--	3.616	--	3.616
Konusu Kalmayan Kıdem Tazminat Karşılıklar	4.414	--	--	--
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	--	879.297	--	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	22.613.060	2.087.275	171.761	432.357
Diğer Gelir ve Karlar	2.520.389	520.112	708.900	166.261
Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	8.613.837	331.712	--	141.271
	33.751.700	**3.822.012**	**880.661**	**743.505**

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Karşılık Giderleri (-)	(234.084)	(70.340)	--	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(25.492.303)	(1.487.657)	(12.625.929)	--
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(7.697.909)	(393.360)	(3.364.792)	(182.101)
Deprem Bağışlarına İlişkin Giderler (-)	(15.000.000)	--	(15.000.000)	--
Toplam	**(48.424.296)**	**(1.951.357)**	**(30.990.721)**	**(182.101)**

28.3. TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 -30.09.2023	01.07 -30.09.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri Değer Düşüklüğü/İptalleri, (Net)	(45.279)	(29.681)	(19.037)	(3.139)
Toplam	**(45.279)**	**(29.681)**	**(19.037)**	**(3.139)**

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

29.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 -30.09.2023	01.07 -30.09.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	62.710.937	--	--	--
Duran Varlık Satış Karı	275.146	50.001.535	211.977	8.128.033
Finansal Varlık Değer Artışı	195.784	481.866	107	331.370
Toplam	**63.181.867**	**50.483.401**	**212.084**	**8.459.403**

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 -30.09.2023	01.07 -30.09.2022
Faiz Gelirleri	5.503.826	2.072.519	2.869.969	307.479
Kambiyo Karları	--	22.273	--	--
Toplam	**5.503.826**	**2.094.792**	**2.869.969**	**307.479**

30.2. Finansman Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Faiz Giderleri (-)	(6.447.039)	(5.167.771)	(2.175.284)	(2.463.497)
Banka Komisyon Giderleri (-)	(100.604)	(194.414)	(10.425)	(48.527)
Toplam	**(6.547.643)**	**(5.362.185)**	**(2.185.709)**	**(2.512.024)**

31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31.1. Kurumlar Vergisi

Grup Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2023 yılında uygulanan vergi oranı %25'dir (2022: %23). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2022 Aralık %23).

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

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan – 25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 tarihinden itibaren tüm şirketlerde %10 olarak ilan edilmiştir. Bu oran, 23 Temmuz 2006 tarihi itibariyle %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

31.2. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18.571.470	16.310.303
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(132.247.012)	(79.835.190)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	**(113.675.542)**	**(63.524.887)**

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS' ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları amortisman ve İtfa payı düzeltmeleri, ticari alacak ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı düzenlemeleri, indirilebilir geçmiş yıl zararları ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

31.4. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 dönemleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2023	31.12.2022
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	2.345.379	3.539.788
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(2.345.379)	(3.377.262)
Ödenecek kurumlar vergisi	**--**	**162.526**

31.5. Vergi Geliri/Gideri

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla vergi geliri ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi gideri/(geliri)	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 - 30.09.2023	01.07 - 30.09.2022
Cari kurumlar vergisi	(2.345.379)	(3.296.119)	--	(1.613.091)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(46.566.457)	(7.945.663)	(36.886.604)	(1.671.607)
Toplam	**(48.911.836)**	**(11.241.782)**	**(36.886.604)**	**(3.284.698)**

31.6. Ertelenmiş Vergiler

Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas konsolide finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2022: %23). Grup'un ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri):	**30.09.2023**	**31.12.2022**
1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi (-)	(63.524.887)	(11.548.855)
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkis	2.788	23.166
Özkaynak ile İlişkilendirilen	(3.750.491)	(3.854.578)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az.	--	--
Vergi Değişimlerinin Etkisi	163.505	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(46.566.457)	(48.144.620)
Dönem sonu itibariyle kapanış bakiyesi	**(113.675.542)**	**(63.524.887)**

	30.09.2023		31.12.2022	
	Kümülatif geçici farklar	**Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)**	**Kümülatif geçici farklar**	**Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	516.978	103.395	83.443	19.192
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	450.919	90.184	508.941	117.056
Ertelenmiş Finansman Giderleri	21.334.632	4.266.928	18.301.591	4.209.367
Kredi Faiz Tahakkukları	413.916	82.783	594.594	136.757
Diğer Vergi Avantajları	4.509.292	901.858	4.509.292	1.037.137
Diğer Borç ve Gider Tahakkukları	839.358	167.872	146.379	33.667
MDV Farkları	4.071.818	814.363	942.047	216.670
Bağlı Ortaklıklar BKZ	(48.532.318)	(9.706.464)	(35.437.247)	(8.150.567)
Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri	(8.475.429)	(1.695.086)	(8.475.429)	(1.949.349)
Satışı Yapılan Stoklara İlişkin Düzeltme	(373.835.198)	(74.767.040)	(134.936.260)	(31.035.340)
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	56.128.169	11.225.634	42.969.354	9.882.951
İzin Karşılığı	86.264	17.253	22.156	5.096
Dava Karşılıkları	4.283.992	856.798	2.768.692	636.799
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(352.899.112)	(35.289.911)	(252.683.261)	(29.058.575)
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	222.009	44.402	67.874	15.611
Ertelenmiş Finansman Geliri	(256.791)	(51.358)	(102.993)	(23.688)
Kullanım Hakkı Varlıkları	(540.247)	(108.049)	(44.030)	(10.127)
Yıllara Sari İnşaat Maliyetlerine İlişkin Düzeltmeler	(49.603.341)	(9.920.668)	(37.692.133)	(8.669.191)
Diğer Gelirler	(3.542.173)	(708.436)	(4.079.796)	(938.353)
Ertelenen vergi varlıkları	92.857.347	18.571.470	70.914.363	16.310.303
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(837.684.609)	(132.247.012)	(473.451.149)	(79.835.190)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	**(744.827.262)**	**(113.675.542)**	**(402.536.786)**	**(63.524.887)**

32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Hisse başına kar hissedarlara ait net kârın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 -30.09.2023	01.07 -30.09.2022
Pay Başına Kazanç				
Net Dönem Karı/Zararı (TL)	167.803.410	50.277.067	81.157.068	10.381.871
Hisselerin Adedi	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Pay Başına Kazanç (TL)	**1,68**	**0,5028**	**0,8116**	**0,1038**

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacalar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacalar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Ali Rıza Beşerler	1.115.993	--
	1.115.993	**--**

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	11.263.397	11.210.000
	11.263.397	**11.210.000**

33.4. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

33.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

33.6. İlişkili Taraflardan Alışlar

Alışlar-30.09.2023	Hizmet / Yansıtma	Kira	Faiz	Sabit Kıymet	Toplam
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	990.888	50.000	--	1.875.000	2.915.888
	990.888	**50.000**	**--**	**1.875.000**	**2.915.888**

Alışlar-31.12.2022	Hizmet	Kira	Faiz	Diğer	Diğer
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	62.988	36.000	--	9.500.000	9.598.988
	62.988	**36.000**	**--**	**9.500.000**	**9.598.988**

33.7. Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerine ilişkin yönetim kurulu ve üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin detayı aşağıdaki gibidir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır.

	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.07 -30.09.2023	01.07 -30.09.2022
Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	2.675.802	2.446.875	1.014.603	985.704
	2.675.802	**2.446.875**	**1.014.603**	**985.704**

34. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup'un temel finansal araçları banka kredileri, nakit ve kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Grup'un işletme faaliyetlerini finanse etmektedir.

34.1. Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ile sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısıyla söz konusu Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir. Gruplar, sektördeki diğer şirketlere paralel olarak sermayeyi net borç/toplam özkaynak oranını kullanarak izler. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ilişkili taraflara diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Grup yönetimi, net borç/toplam sermaye oranını düzenli aralıklarla takip etmekte ve gerekli olduğunda güncellemektedir.

	30.09.2023	31.12.2022
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (Not 19)	51.625.528	76.751.239
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(36.221.279)	(18.725.088)
Net borç	**15.404.249**	**58.026.151**
Toplam özsermaye	708.961.143	531.007.160
Toplam sermaye	724.365.392	589.033.311
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**2%**	**10%**

34.2. Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler, piyasa riski, kur riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riskidir. Grup'un genel risk yönetimi programı, finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. Finansal risklerin yönetim politikası Grup'un üst düzey yönetimi ve ticari ve mali işler bölümü tarafından Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejileri doğrultusunda yapılmaktadır. Yönetim Kurulu özellikle kur, faiz ve sermaye risklerinin yönetilmesi için genel kapsamda prensip ve politika hazırlamakta, finansal ve operasyonel (özellikle fiyatlardaki dalgalanmalardan kaynaklanan) riskleri yakından takip etmektedir. Grup'un finansal riskleri yönetmek için belirlemesi gereken amaçlar şu şekilde özetlenebilir:

- Grup'un faaliyetlerinden ve ana varlıklarından sağlanan nakit akışının, kur ve faiz riskleri göz önünde bulundurularak etkin bir şekilde, devamlılığının sağlanması,
- Etkin ve verimli kullanmak üzere yeterli miktarda kredi kaynağının tür ve vade olarak en uygun koşullarda gerektiğinde kullanılmak üzere hazır tutulması,
- Karşı taraftan kaynaklanan riskin asgari düzeyde tutulması ve etkin takibi.

a) Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Grup, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		**Diğer alacaklar**		**Nakit ve nakit benzeri**	
30.09.2023	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	**176.863.499**	**1.115.993**	**6.623.657**	**36.132.946**	**88.333**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	176.863.499	1.115.993	6.623.657	36.132.946	88.333
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.263.684	-	34.126	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(5.263.684)	-	(34.126)	-	-
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	
31.12.2022	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	**-**	**125.372.394**	**-**	**2.954.958**	**18.723.045**	**2.043**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	125.372.394	-	2.954.958	18.723.045	2.043
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.199.940	-	34.126	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(5.199.940)	-	(34.126)	-	-
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

b) Likidite Riski:

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, Grup yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin ve operasyonlardan yaratılan fonun yeterli miktarlarda olmasının sürekli kılınması suretiyle yönetilir.

Grup yönetimi, kesintisiz likiditasyonu sağlamak için müşteri alacaklarının vadesinde tahsil edilmesi konusunda yakın takip yapmaktadır. Bankalarla yapılan çalışmalar sonucunda Grup ihtiyaç duyması halinde kullanıma hazır nakdi ve gayrinakdi kredi limitleri belirlemektedir. Ek olarak, Grup likidite yönetimi politikası, sektör bazında nakit akım projeksiyonları hazırlanması, gerçekleşen likidite rasyolarının bütçelenen rasyolar ile karşılaştırılarak takip edilmesi ve değerlendirilmesini de içermektedir.

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

		30.09.2023				
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3 - 12 Ay arası (II)**	**1- 5 Yıl arası (III)**	**5 Yıldan uzun (IV)**
Türev Olmayan Finansal Yükülülükler						
Finansal Borçlar	51.625.528	51.625.528	7.149.336	20.617.968	23.858.224	-
	51.625.528	**51.625.528**	**7.149.336**	**20.617.968**	**23.858.224**	**-**

		30.09.2023				
Beklenen vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3 - 12 Ay arası (II)**	**1- 5 Yıl arası (III)**	**5 Yıldan uzun (IV)**
Türev Olmayan Finansal Yükülülükler						
Ticari Borçlar	20.831.022	20.831.022	20.831.022	-	-	-
Diğer Borçlar	19.140.949	19.140.949	19.140.949	-	-	-
	39.971.971	**39.971.971**	**39.971.971**	**-**	**-**	**-**

		31.12.2022				
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3 - 12 Ay arası (II)**	**1- 5 Yıl arası (III)**	**5 Yıldan uzun (IV)**
Türev Olmayan Finansal Yükülülükler						
Finansal Borçlar	76.751.239	76.751.239	6.117.858	19.562.594	51.070.787	-
	76.751.239	**76.751.239**	**6.117.858**	**19.562.594**	**51.070.787**	**-**

		31.12.2022				
Beklenen vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3 - 12 Ay arası (II)**	**1- 5 Yıl arası (III)**	**5 Yıldan uzun (IV)**
Türev Olmayan Finansal Yükülülükler						
Ticari Borçlar	13.553.040	13.553.040	13.553.040	-	-	-
Diğer Borçlar	1.360.925	1.360.925	1.360.925	-	-	-
	14.913.965	**14.913.965**	**14.913.965**	**-**	**-**	**-**

c) Piyasa Riski

Cari dönemde Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

d) Döviz Kuru Riski

Yoktur. (31.12.2022: Yoktur.)

e) Faiz Oranı Riski

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'un faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Faiz oranlarındaki dalgalanmalardan korunmak amacıyla dönem dönem vadeli faiz oranı değişimi sözlemleri yapmaktadır. Faiz oranı riski faiz oranına bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesinin sonucunda ortaya çıkan doğal yöntemler kullanılarak yönetilmektedir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin faiz oranları ilgili notlarda belirtilmiştir.

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçların dağılımı aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Faiz Riski **Sabit faizli finansal araçlar**	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Finansal Varlıklar		
-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	5.413	1.816.733
-GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--
-İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--
Finansal Yükümlülükler		
-Banka Kredileri	51.625.528	76.751.239
-Finansal Kiralama İşlemleri	3.024.785	1.941.693
Değişken faizli finansal araçlar	**30.09.2023**	**31.12.2022**
Finansal Varlıklar		
-Geri Alınan KUYAŞ Hisse Payları	4.899.545	4.054.545
-Kuyumcukent İşletme A.Ş.	95.709	95.709
-Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	18.000.000	18.000.000

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

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

Grup, finansal aktif veya finansal pasifleri sadece finansal enstrümanın sözleşmesine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Grup finansal aktifi veya finansal aktifin bir kısmını sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan hakları üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal pasifi sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bir finansal aracın bilgili ve istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değer tahmininde piyasa verilerinin yorumlanmasında takdir kullanılır. Sonuç olarak, burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir. Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, gerçeğe uygun değeri belirlenebilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Kasa ve banka ve banka mevduatları dahil, maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları ve alacak kayıplarının ihmal edilebilir olması dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

Menkul kıymet yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihindeki piyasa fiyatları esas alınarak tahmin edilmiştir. İşletme kaynaklı krediler ve alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

Ticari alacakların ve ilgili şüpheli alacak karşılıklarının kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı tahmin edilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırması

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasadaki kayıtlı fiyatlar
Seviye 2: Seviye 1'deki kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilir nitelikteki veriler,
Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

30.09.2023 Tarihi İtibariyla	**1.Kategori**	**2.Kategori**	**3.Kategori**	**Toplam**
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	184.603.149	184.603.149
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	5.413	95.709	101.122
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	18.000.000	18.000.000
Toplam	**--**	**5.413**	**202.698.858**	**202.704.271**
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	39.971.971	39.971.971
- Finansal Borçlar	--	--	51.625.528	51.625.528
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	3.024.785	3.024.785
Toplam	**--**	**--**	**94.622.284**	**94.622.284**

31.12.2022 Tarihi İtibariyla	**1.Kategori**	**2.Kategori**	**3.Kategori**	**Toplam**
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	128.327.352	128.327.352
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	1.816.733	95.709	1.912.442
Toplam	**--**	**1.816.733**	**128.423.061**	**130.239.794**
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	14.913.965	14.913.965
- Finansal Borçlar	--	--	76.751.239	76.751.239
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	1.941.693	1.941.693
Toplam	**--**	**--**	**93.606.897**	**93.606.897**

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24.07.2023 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere; (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1174515) Şirket Yönetim Kurulu 24.07.2023 tarihinde aldığı kararla %100 Kuyaş Yatırım A.Ş iştiraki olarak enerji sektöründe faaliyet göstermek üzere Kuyaş Enerji A.Ş ünvanlı firmamızın kurulmasına oy birliği ile karar verilmiştir. Rapor tarihi itibariyle işlemler devam etmektedir.

23.10.2023 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere; (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1208611) Amerika Birleşik Devletleri'nde planlanan projeleri gerçekleştirmek üzere Alterra Worldwide Holdings LLC şirketi ile %50 pay oranıyla ortak olmak amacıyla Kuyaş Alterra GP LLC, Kuyaş Alterra LP isimlerinde iki ayrı firma Washington Ave. St. Louis MO adresinde kurulacak olup, rapor tarihi itibariyle işlemleri devam etmektedir.

07.11.2023 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere; (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1214885) Şirket varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün, şirketin %100 iştirak edeceği yeni kurulacak bir şirkete, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 134. ve devamındaki ilgili maddelerde yer alan düzenlemeler, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. maddeleri ve 1 Seri Numaralı KVK genel tebliği, Ticaret Sicil Yönetmeliği ile şirketin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirket olması nedeniyle SPKn'nun 23. Maddesi ve ilgili sair hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "II-23.2 Birleşme ve Bölünme Tebliği" ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde bölünme yoluyla devredilmesi, şirketin yeni kurulacak şirketin %100'üne iştirak edecek olması ve tek ortağı olması nedeniyle bölünme işleminin SPK'nın II-23.2 sayılı tebliğin bölünme işlemleri başlıklı 14. ve kolaylaştırılmış usülde bölünme başlıklı 17. maddeleri uyarınca iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde yapılmasına; kısmi bölünme işleminin şirketin 30.06.2023 tarihli olarak hazırlanmış finansal tablolar esas alınarak gerçekleştirilmesi hususunda oy birliğiyle karar verilmiştir.

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

Maddi Duran Varlıklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Özkaynak Yöntemi İle Değerlenen Yatırımlar ile ilgili gerçekleşen değer artışları finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ve finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından detaylı bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- ***Arsa Satışı***

Şirketin devam eden yatırımları finansmanında ve şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere İstanbul/Bahçelievler Mah. Yenibosna Pafta No: 243 2a Ada No: 1542 Parsel No:42 üzerinde yer alan 8.204.51 m2 büyüklüğündeki arsanın satışı yapılmış olup, finansal tablo tarihi itibariyle tamamı devredilmiştir. Bugüne kadar toplam KDV dahil 120.000.000.TL tahsilat yapılmıştır. Mevcut arsa üzerine alıcı ile birlikte müşterek proje çalışması başlatılmış olup arsa devri tamamen gerçekleştirilmesi sonrasında inşaat yapım ruhsatı alınacaktır.

- ***Borsa Kule Merkez Bina Değerlemesi***

Borsa Kule içerisinde yer alan şirket merkezi olarak kullanılacak ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Bina değeri, konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 15 ve Not 16'da belirtilmiştir.

- ***Borsa Kule Yatırım Ofisleri Bina Değerlemesi***

Borsa Kule içerisinde yer alan değer artış kazancı ve kira geliri elde etmek üzere sınıflandırılan ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 160.754.077.-TL Yatırım Ofisleri değeri, konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 15 ve Not 16'da belirtilmiştir.

- ***Akalın Projesi Bağımsız Bölüm Değerlemesi***

Kuyaş Yönetim Akalın Projesi'nde yer alan 25 ve 26 no.lu bağımsız bölümler 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01006 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 38.660.000.-TL Akalın Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm değeri, 57.000.000.-TL yükselmiş olup konsolide finansal tablolarda değerlenmiş tutarları üzerinden alacak olarak belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14'te belirtilmiştir.

- ***Yurtdışı Yatırım Projesi***

11.05.2023 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere; (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1150499) Alterra Worldwide Holdings LLC firmasının Yönetim Kurulu Başkanı Mükemmel Sarımsakçı ile ABD'de Kuyumcukent Yerleşkesi yatırımı yapmak için görüşmelere başlandığı 02.05.2023 tarihinde yapmış olduğumuz KAP açıklamasında belirtilmiştir.

Alterra Worldwide Holdings LLC firmasının Yönetim Kurulu Başkanı Mükemmel Sarımsakçı ile ABD'de Kuyumcukent Yerleşkesi yatırımı için protokol imzalanmış olup San Francisco (Kaliforniya), Los Angeles (Kaliforniya) veya Manhattan (New York) bölgelerinde kuyumcu toptancılarının yoğun olduğu bölgeler başta olmak üzere mevcut bina satın alınarak tadilatlar akabinde kuyum atölyelerine çevrilecek olup öncelikle Kuyumcukent Yerleşkesinde yer alan esnaflara ön talep ile sunulacaktır. Akabinde diğer yatırımcılara ve ABD'de yer alan kuyumcu esnaflarına sunulacaktır.

Kuyumcukent Yerleşkesi projesinin bina alımının tamamlanmasından sonra 6-8 ay içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Yapılan Proje çalışması içerisinde, Kuyumcukent Yerleşkesi yakınında ihtiyacı karşılamaya yönelik yaklaşık 200 dairelik rezidans yerleşkeside planlanmaktadır.

Proje kapsamında hasılat beklentisi yaklaşık 300.000.000-USD (üçyüzmilyonamerikandoları) olarak planlanmakta olup bu projeden beklenen hedeflere ulaşılması halinde Şirket gelirlerine olumlu bir etki olabileceği öngörülmektedir.