

**KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**01 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	28
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	28
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	31
8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32
9. STOKLAR.....	33
10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	34
12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	35
14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	36
15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	36
16. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	37
17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	39
18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	39
19. FİNANSAL BORÇLAR	40
20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	41
21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	41
22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42
23. SERMAYE	43
24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	46
25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	46
26. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	46
27. TÜREV ÜRÜNLER.....	47
28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER).....	48
29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	49
30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	49
31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	50
32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)	53
33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	53
34. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	54
35. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	59
36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	61
37. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	62
38. PARASAL KAZANÇ / KAYIP TABLOSU.....	62

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30.09.2025	Denetimden Geçmiş 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.883.690.232	3.112.906.264
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	36.745.377	12.757.506
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	2.991.614.636	421.213.034
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	452.786.673	540.544.117
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	19.125.000	23.988.409
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	5.556.545	6.491.845
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10	732.784.368	656.848.045
Stoklar	9	359.654.486	1.308.561.585
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	176.343.897	111.125.328
Diğer Dönen Varlıklar	12	109.079.250	31.376.395
Duran Varlıklar		1.536.549.539	960.384.192
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	5.512.765	38.409.978
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	79.412.444	79.412.445
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.327.871	325.318
Stoklar	9	1.203.113.460	196.173.668
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	85.387.375	107.101.033
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	--	134.460.518
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	4.422.133	5.033.649
Maddi Duran Varlıklar	16	72.149.285	298.740.666
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Şerefiye	18	360.116	360.116
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	1.136.913	1.177.534
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	72.191.784	82.041.505
Diğer Duran Varlıklar	12	11.535.393	17.147.762
TOPLAM VARLIKLAR		6.420.239.771	4.073.290.456

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30.09.2025	Denetimden Geçmiş 31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.446.878.030	1.208.698.919
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	2.520.710.431	874.264.414
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	1.142.553	1.296.973
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	--	25.415.185
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	33.918.338	36.653.304
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	675.018.860	204.559.950
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	7.509.009	3.259.477
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.131.644	5.901.399
Türev Araçlar		--	--
Ertelenmiş Gelirler	11	11.164.147	25.425.846
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31	85.124.909	--
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	453.998	525.792
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	13.015.702	16.448.046
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	97.688.439	14.948.533
Uzun Vadeli Yükümlülükler		278.609.442	400.193.589
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	6.538.259	198.947.029
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	3.253.184	3.708.039
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.193.576	140.485
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	1.871.641	1.846.832
Ertelenmiş Gelirler	11	176.639.253	157.612.974
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	88.113.529	37.938.230
ÖZKAYNAKLAR		2.694.752.299	2.464.397.948
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.693.804.107	2.463.617.436
Ödenmiş Sermaye	23	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	23	872.256.410	872.256.410
Geri Alınmış Paylar (-)	23	(789.283)	(23.703.567)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	8.245.924	8.245.924
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	--	79.552.469
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	23	(430.206)	(234.917)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	41.440.935	41.440.935
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	1.315.880.726	1.005.178.130
Net Dönem Karı/Zararı	23	57.199.601	80.882.052
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	948.192	780.512
TOPLAM KAYNAKLAR		6.420.239.771	4.073.290.456

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
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.- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07 - 30.09.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	25	1.193.209.599	1.328.182.688	919.525.070	776.838.720
Satışların Maliyeti (-)	25	(953.096.176)	(955.752.491)	(682.385.624)	(611.405.725)
BRÜT KAR (ZARAR)		240.113.423	372.430.197	237.139.446	165.432.995
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(90.879.677)	(68.475.733)	(41.559.194)	(17.962.171)
Pazarlama Giderleri (-)	26	(321.981)	(7.466.039)	--	(7.433.752)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	68.147.576	46.634.984	8.852.368	7.947.705
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(93.868.234)	(68.044.873)	(859.485)	(28.181.904)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		123.191.107	275.078.536	203.573.135	119.802.873
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	912.209.253	17.974.873	299.393.369	13.528.180
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	(199.721.993)	(1.378.503)	(199.640.989)	(1.378.503)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	29	(20.992.712)	(59.371.982)	2.605.322	(1.540.585)
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(43.830)	139	(29.891)	4.842
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		814.641.825	232.303.063	305.900.946	130.416.807
Finansman Gelirleri	30	12.816.767	2.832.733	9.715.748	1.069.300
Parasal Kazanç/(Kayıp)	30	225.407.421	(103.730.065)	(59.466.619)	(257.806.305)
Finansman Giderleri (-)	30	(837.237.672)	(92.472.847)	(532.799.869)	(67.834.451)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		215.628.341	38.932.884	(276.649.794)	(194.154.649)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(158.840.664)	19.109.765	3.877.510	(28.414.535)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	(95.554.792)	(658.602)	(90.820.868)	(412.872)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	(63.285.872)	19.768.367	94.698.378	(28.001.663)
DÖNEM KARI (ZARARI)		56.787.677	58.042.649	(272.772.284)	(222.569.184)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	(99.440.586)	--	(99.440.586)	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(283.720)	(437.411)	74.076	(12.462)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	88.431	109.354	(1.018)	3.116
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		(79.747.758)	(328.057)	(79.479.411)	(9.346)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(22.960.081)	57.714.592	(352.251.695)	(222.578.530)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	(411.924)	331.514	14.882	(111.016)
Ana Ortaklık Payları	23	57.199.601	57.711.135	(272.787.166)	(222.458.168)
Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	(411.924)	331.514	14.882	(111.016)
Ana Ortaklık Payları	23	(22.548.157)	57.383.078	(352.266.577)	(222.467.514)
Hisse Başına Kazanç	32	0,14	0,14	(0,68)	(0,56)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	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 2024 bakiyesi		100.000.000	795.967.646	8.245.923	(19.103.044)	79.552.469	(18.933)	41.440.935	792.516.090	512.662.040	2.311.263.126	513.411	2.311.776.537
Transferler	23	--	--	--	--	--	--	--	512.662.040	(512.662.040)	--	--	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	23	--	--	--	(4.600.523)	--	--	--	--	--	(4.600.523)	--	(4.600.523)
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	--	--	(289.066)	--	--	57.711.135	57.422.069	1.178.219	58.600.288
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	23	--	--	--	--	26.486.208	--	--	--	--	26.486.208	--	26.486.208
Sınırlı Denetimden Geçmemiş													
30 Eylül 2024 bakiyesi		100.000.000	795.967.646	8.245.923	(23.703.567)	106.038.677	(307.999)	41.440.935	1.305.178.130	57.711.135	2.390.570.880	1.691.630	2.392.262.510
01 Ocak 2025 bakiyesi		400.000.000	872.256.410	8.245.924	(23.703.567)	79.552.469	(234.917)	41.440.935	1.005.178.130	80.882.052	2.463.617.436	780.512	2.464.397.948
Transferler	23	--	--	--	--	--	--	--	80.882.052	(80.882.052)	--	--	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	23	--	--	--	22.914.284	--	--	--	236.653.971	--	259.568.255	--	259.568.255
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	--	--	(195.289)	--	--	57.199.601	57.004.312	167.680	57.171.992
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	23	--	--	--	--	(79.552.469)	--	--	(6.833.427)	--	(86.385.896)	--	(86.385.896)
Sınırlı Denetimden Geçmemiş													
30 Eylül 2025 bakiyesi		400.000.000	872.256.410	8.245.924	(789.283)	--	(430.206)	41.440.935	1.315.880.726	57.199.601	2.693.804.107	948.192	2.694.752.299

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.-30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.01.-30.09.2024
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı	23	56.787.677	58.042.649
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		1.010.720.995	267.382.117
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	(659.425)	10.459.671
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	(21.477.513)	(40.063.490)
-Maddi Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	147.038.912	114.519.967
-Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	12	684.301	(147.249)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(242.274)	374.051
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(3.432.344)	(5.843.258)
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	(25.705.882)	(74.224.887)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	--	153.360
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(245.669)	15.093.334
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	7	(3.569.513)	(49.800.821)
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(9.721.043)	(1.773.469)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	14	327.781.906	95.452.838
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	135.300.208	(20.971.323)
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23	(140.136)	(539.843)
Parasal kayıp/ kazanç	30	465.109.467	224.693.236
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.057.841.241)	(1.007.247.685)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	(2.570.401.602)	(145.601.166)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	94.394.489	258.047.640
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	4.863.409	(32.765.123)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(67.253)	(1.079.797)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(74.396.485)	(139.113.319)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(33.866.649)	(563.978.615)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(55.368.848)	(85.743.305)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33	(2.734.966)	38.951.463
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	473.494.486	92.285.533
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	4.249.532	1.038.605
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(2.716.664)	(31.977.297)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	4.638.149	(173.276.511)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(66.002.078)	(209.820.331)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	166.073.239	(14.215.462)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		376.263.669	(15.467.386)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	251.373.626	20.212.827
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(22.827.203)	(36.049.318)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(149.463)	(809.116)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	6	167.681	1.178.221
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları	15	147.699.028	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		638.056.771	515.534.417
Kredilerden Nakit Girişleri	19	46.224.185.996	990.421.837
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	19	(44.522.025.055)	(203.703.842)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	17	(1.997)	1.410
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	30	(836.867.275)	(92.099.182)
İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Almasıyla İlgili Çıkışlar (-)	23	(227.234.898)	(179.085.806)
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		23.987.871	(181.755.888)
Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri	5	12.757.506	183.365.901
Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri	5	36.745.377	1.610.013

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kuyuş 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 itibarıyla 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 bildirimini sonrasında şirket BİST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2025		31.12.2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Muhammed Nedim Özdemir	0,00%	--	5,03%	20.133.216
Rifat Akdağ	6,02%	24.087.157	6,51%	26.031.568
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	93,92%	375.673.469	80,47%	321.883.535
Kuyuş Yatırım Anonim Şirketi	0,06%	239.374	7,99%	31.951.681
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	400.000.000

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 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 itibarıyla konsolide çalışan sayısı 22'dir. (2024 yılı: 22 kişi)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Konsolidasyona Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	30.09.2025	31.12.2024
					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%
Kuyaş Gayrimenkul A.Ş. (3)	Gayrimenkul	105.365.896	105.365.896	TL	100%	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 Cumhuriyeti'ndeki 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 itibarıyla iptal edilmesi ve bundan sonraki süreçte gayriifal 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. firmasının %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 3.139.884.-TL'dir. Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinden düşük olması sebebiyle oluşan 360.116.-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. Finansal Tablolarda

Ticari Ünvanı	Satın Alma İlişkin Transfer Bedeli	Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değeri*	Birleşme Etkisi
Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş.	3.500.000	3.139.884	360.116
TOPLAM	3.500.000	3.139.884	360.116

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

(3) Şirket yönetim kurulunun 28.08.2023 tarihinde Kısmi bölünme ile Kuyaş Yatırım A.Ş.'nin Yenibosna Mahallesi 1541 Ada 1 Parsel Bahçelievler / İstanbul adresindeki Borsakule binasında bulunan gayrimenkullerinin bir kısmı yeni kurulan Kuyaş Gayrimenkul A.Ş. isimli şirkete devredilmiştir. Yeni kurulan şirketin paylarının tamamı Kuyaş Yatırım A.Ş.'ye aittir. Yeni kurulacak şirketin Kuyaş Yatırım A.Ş.'den bölünmesinin ana amacı Kuyaş Yatırım A.Ş.'nin holdingleşme yoluyla büyümesi ve gayrimenkul portföyünün bir kısmının Kuyaş Gayrimenkul A.Ş.'ye devredilmesi suretiyle bu şirketin önümüzdeki dönemde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştürülmesinin planlanmasıdır. Gayrimenkul portföyünün işletilmesi işlerinin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşme ana amacıyla kurulacak Kuyaş Gayrimenkul A.Ş.'ye devri ile birlikte Kuyaş Yatırım A.Ş. firması faaliyet alanlarını genişleterek büyüme odaklı projelere konsantre olmayı hedeflemektedir.

02.11.2023 tarihli 2023/67 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne göre: "Kuyaş Yatırım AŞ'nin (Şirket) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Kurulumuzun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde, 30.06.2023 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 105.365.895 TL olan malvarlığının, Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olarak yeni kurulacak Kuyaş Gayrimenkul AŞ'ye devredilmesi suretiyle gerçekleştirilecek iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemine ilişkin hazırlanan duyuru metninin Kurulumuzca onaylanması talebinin olumlu karşılmasına karar verilmiştir." duyurusuyla kurul onayı alınmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı 30 Eylül 2025 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 itibarıyla, inşaat işleri tamamlanmış olup kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Adi Ortaklıkların Pay Oranları

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	30.09.2025	31.12.2024
					Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyaş Yönetim Akalın 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 konsolide finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomis 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. 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.

Türkiye Muhasebe Standardı No:34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” uyarınca, işletmeler, ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Bu ara dönem konsolide finansal tablolar, Grup’un 30 Eylül 2025 tarihli konsolide finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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”). 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

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 30 Eylül 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Kümülatif 3 yıllık Enflasyon oranı
30.09.2025	3.367,22	1,00000	222%
31.12.2024	2.684,55	1,25430	291%
30.09.2024	2.526,16	1,33294	343%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir. Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Konsolide finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların konsolide edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, konsolide finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Ölçüm Esasları

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

Dönemsellik

Şirket'in faaliyetleri inşaat talebinin arttığı ve inşaat sektörünün canlandığı bahar ve yaz aylarında artmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Kasım 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine yalnızca genel kurul sahiptir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

2.2. Konsolidasyon Esasları

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 olmadığını 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	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	30.09.2025	31.12.2024
					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%	70%
Kuyaş Gayrimenkul A.Ş. (3)	Gayrimenkul	105.365.896	105.365.896	TL	100%	100%

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 bulundurulmuş 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 değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, 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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır. 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan diğer yeni standart, değişiklik ve yorumlar - TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması Söz konusu değişikliklerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21’e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayımlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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 iskonto 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 %44,62 oranı kullanılmıştır. (2024: %48,54) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 60-120 gün arasında olup, senetli alacakların vadesi aylık olarak düzenli tahsilatlardan oluşmaktadır. 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,
- Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - 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:
- İşletme ve Grup’un aynı grubun üyesi olması halinde.
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - 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.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (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 2025 tarihi itibarıyla ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. 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 kısa ve uzun vadeli stokların maliyet değeri 1.562.767.946.-TL’dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmiştir. (Not: 9)

Maddi Duran Varlıklar

- Binalar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 10 Şubat 2024 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (10.02.2024 Tarih ve 45256363 Sayılı Rapor ile)
- Kuyaş Yönetim Akalın Projesi’nde yer alan 25 ve 26 no.lu bağımsız bölümler 13 Aralık 2023 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Mülk Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (13.12.2023 Tarih ve VB1226560 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

30 Eylül 2025 tarihinde finansal tablolarda binalarda birikmiş amortisman tutarlarının binanın brüt defter değeri ile netleştirilmesi sonucu oluşan net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki tutara getirilmiştir. Maliyet değeri ile yeniden değerlendirilmiş değer arasındaki fark ertelenmiş vergiden netleşmiş şekilde özkaynakların altında “Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları” hesabında takip edilmektedir. Yeniden değerlendirilen varlık kullanıldığı müddetçe yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden hesaplanan amortisman ile ilk maliyet bedeli üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkın ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra yeniden değerlendirme fonundan düşülerek birikmiş karlar hesabına alacak kaydedilerek takip edilir.

Maddi Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce elde edilen diğer bütün maddi duran varlıklar 30 Eylül 2025 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 amortismanına 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
Diğer varlıklar	5,10,15 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 amortismanına 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 30 Eylül 2025 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 başlamasıyla 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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 amortismanına tabi tutulmaya başlanırlar. Maden geliştirme maliyetleri gelecekte ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda aktifleştirilir ve ekonomik fayda dikkate alınarak amortismanına 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 amortismanına 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 amortismanına 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 amortismanına 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 amortismanına 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 amortismanına 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 birbirine 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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 oluştuğu 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 bulunduğu (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 İslahı 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 değişiklikler 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 amortismanına 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 muhasebelemektedir. Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi 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 amortismanına 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:

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

- (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 30-120 gün arasındadır. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için %44,02 oranı kullanılmıştır. (2024: %48,54)

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 iskonto 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 taşıyor 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 değerlendirilen 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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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.

	30.09.2025	31.12.2024
İskonto oranı	3,35%	3,06%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	99,32%	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 itibarıyla ticari niteliktedir,
- e) Grup’ün 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Hizmet Satışları:

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin bilanço tarihi itibarıyla 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 itibarıyla 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 gelire 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 edileceğinin 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 değerlendirme 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 değerlendirilmektedir. 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 değerlendirilecek 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 yansıtılmaktadır. 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak işletmenin fonksiyonel para birimine çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden 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 Temettüleri

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

2.8. Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla 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 44.228.352.- TL’dir. (31 Aralık 2024: 7.950.685.-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’de açıklanmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

- ***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 muhasebeleştirilmektedir. 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 kullanılabilceği tarihler ve gerektiğinde kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

- ***Stok Değer Düşüklüğü***

Grup cari yıl içerisinde net gerçekleştirilebilir 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 10 Şubat 2024 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (10.02.2024 Tarih ve 45256363 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş 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 itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Mülk Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (13.12.2023 Tarih ve VB1226560 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Akalın Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14'te belirtilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2024: 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 şarj 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 30 Eylül 2025 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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. Şirket, 2026 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. Şirket aktif olarak 2026 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; olduğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kasa	270.674	40.857
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	2.365.240	4.397.373
- Vadeli mevduat	34.149.664	8.338.375
Diğer Hazır Değerler	--	1.011
Toplam	36.785.578	12.777.616
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz reeskontu	(40.201)	(20.110)
Toplam	36.745.377	12.757.506

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli ve vadesiz mevduatlarının döviz kuru bazında detayı (TL bazında tutarları) aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Türk Lirası	36.135.196	12.735.748
Amerikan Doları	379.708	--
Toplam	36.514.904	12.735.748

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025				
Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	
TL-Vadeli Mevduat	2,00%	31.10.2025	149.664	149.664	
TL-Vadeli Mevduat	35,00%	1.10.2025	31.000.000	31.000.000	
TL-Vadeli Mevduat	35,00%	1.10.2025	3.000.000	3.000.000	
Toplam					34.149.664

	31.12.2024				
Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	
TL-O/N	42,00%	02.01.2025	8.152.923	8.152.923	
TL-O/N	2,00%	2.01.2025	185.451	185.452	
Toplam					8.338.375

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR ve İŞTİRAKLERDEKİ YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
Hisse Senetleri	1.062.381.741	421.065.883
Oyak Portföy Para Piyasası Fonları	681.560.181	--
Oyak Yatırım Repo Hesabı	1.247.672.714	147.151
	2.991.614.636	421.213.034

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
İştirakler	1.453.321	1.453.320
Bağlı Ortaklıklar	4.059.444	4.059.444
Diğer Finansal Duran Varlıklar	85.387.375	139.998.247
	90.900.140	145.511.011

Grup’un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 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.

	30.09.2025		31.12.2024	
	Oran (%)	Tutar	Oran (%)	Tutar
Kuyumcukent İşletme A.Ş.	1,3%	1.453.321	1,3%	1.453.320
KUYAŞ - Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	100%	89.446.819	100%	144.057.691
Toplam		90.900.140		145.511.011

6.3. İştiraklerdeki Yatırımlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla iştiraklerdeki yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş. (*)	79.412.444	79.412.444
	79.412.444	79.412.444

(*) 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 (endekslenmiş değeri 50.457.215.-TL) bedelle satın almış olup, inşaat projesi kapsamında yatırım yapmıştır. Şirket 2024 yılında faaliyete başlamıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	339.478.678	457.067.043
Alınan çekler ve senetler	117.731.431	120.208.953
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	44.183.856	7.894.874
	501.393.965	585.170.870
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(4.423.436)	(36.731.879)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(44.183.856)	(7.894.874)
Toplam	452.786.673	540.544.117

7.2. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

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 karşılığında daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem başı bakiye	7.894.874	9.779.918
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	37.883.656	2.580.808
Parasal Kayıp Kazanç	(1.594.674)	(4.464.795)
İptal edilen karşılıklar	--	(1.057)
Toplam	44.183.856	7.894.874

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alacakların yaşlandırma detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Vadesi geçmemiş	457.210.109	577.275.996
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	44.183.856	7.894.874
Toplam	501.393.965	585.170.870

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	589.332.917	74.056.780
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 33)	33.918.338	36.653.304
Borç Senetleri	--	118.255.015
Diğer Ticari Borçlar	92.810.621	24.701.632
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(7.124.678)	(12.453.477)
Toplam	708.937.198	241.213.254

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.780.280	3.281.314
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not:33)	19.125.000	23.988.409
Vergi Dairesinden Alacaklar	899.616	1.223.950
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.876.649	1.986.581
Şüpheli Diğer Alacaklar	44.496	55.811
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(44.496)	(55.811)
Toplam	24.681.545	30.480.254

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şüpheli diğer alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem başı bakiye	55.811	61.800
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	995.825	2.468.088
TFRS 9 Dönem Etkisi	(1.007.140)	(2.474.077)
Toplam	44.496	55.811

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.327.871	325.318
Toplam	1.327.871	325.318

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	--	1.900.232
Diğer Çeşitli Borçlar	1.131.644	4.001.167
Toplam	1.131.644	5.901.399

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.193.576	140.485
Toplam	2.193.576	140.485

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Stoklar		
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	359.654.486	1.308.561.585
Toplam	359.654.486	1.308.561.585

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	1.203.113.460	196.173.668
Toplam	1.203.113.460	196.173.668

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	732.784.368	656.848.045
Toplam	732.784.368	656.848.045

10.2. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

10.3. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

10.4. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.856.233	2.529.651
Verilen Sipariş Avansları	174.487.664	108.595.677
	176.343.897	111.125.328

(*) Tedarikçilere verilen avanslardan oluşmakta olup, inşaat ve projelerin takvimine uygun olarak faturalandırılmaktadır.

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen Sipariş Avansları-Uzun Vadeli	72.191.784	82.041.505
	72.191.784	82.041.505

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	11.164.147	25.425.846
	11.164.147	25.425.846

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	176.639.253	157.612.974
	176.639.253	157.612.974

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	23.429.230	11.127.928
Diğer KDV	72.893.568	6.539.426
İş Avansları	3.749.741	1.570.886
Avans Çek ve Senetler	9.840.000	14.311.772
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(833.289)	(2.173.617)
Toplam	109.079.250	31.376.395

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer duran varlıklar		
Avans Çek ve Senetler	3.790.000	10.924.917
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(998.016)	(4.743.977)
İnşaat Hakediş Stopajları	8.743.409	10.966.822
	11.535.393	17.147.762

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	97.688.439	14.948.533
	97.688.439	14.948.533

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	6.619.337	1.741.629
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	889.672	1.517.848
Toplam	7.509.009	3.259.477

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

14.1. Adi Ortaklıkların Pay Oranları

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan Adi Ortaklıkların Pay Oranları aşağıdaki gibidir;

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Para Birimi	30.09.2025	31.12.2024
					Grup'un Sermayedeki Payı %	Grup'un Sermayedeki Payı %
Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort.	İnşaat	50.000	50.000	TL	100%	100%

14.2. Adi Ortaklıkların Net Varlık Tutarları

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
KUYAŞ - Adi İş Ortaklığı	85.387.375	107.101.033
Toplam	85.387.375	107.101.033

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2025	31.12.2024
Net kayıtlı değer		
Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları	--	134.460.518
Net kayıtlı değer	--	134.460.518

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı/Azalışı	30.09.2025
Maliyet					
Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları	134.460.518	--	(134.460.518)	--	--
	134.460.518		(134.460.518)		--
Cari Dönem	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı/Azalışı	31.12.2024
Maliyet					
Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları	134.190.430	--	--	270.088	134.460.518
	134.190.430	--	--	270.088	134.460.518

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

16.1. Maddi Duran Varlıklar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2025	31.12.2024
Net Defter Değeri		
Binalar	--	241.069.985
Taşıtlar	53.941.507	41.516.953
Demirbaşlar	4.826.700	1.994.643
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.219.664	1.219.664
Net Kayıtlı Değeri	59.987.871	285.801.245

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2025
Maliyet					
Binalar	247.178.174	-- (247.178.174)	--	--	--
Taşıtlar	44.919.643	18.905.502 (4.195.452)	--	--	59.629.693
Demirbaşlar	8.907.816	3.911.076 --	--	--	12.818.892
Özel Maliyetler	143.707	-- --	--	--	143.707
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.219.664	-- --	--	--	1.219.664
	302.369.004	22.816.578	(251.373.626)	--	73.811.956
Birikmiş amortisman					
Binalar	(6.108.189)	(3.322.811) 9.431.000	--	--	--
Taşıtlar	(3.402.690)	(3.530.079) 1.244.583	--	--	(5.688.186)
Demirbaşlar	(6.913.173)	(1.079.019) --	--	--	(7.992.192)
Özel Maliyetler	(143.707)	-- --	--	--	(143.707)
	(16.567.759)	(7.931.909)	10.675.583	--	(13.824.085)
	285.801.245	14.884.669	(240.698.043)	--	59.987.871

Cari dönemde (7.931.909).-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2024: (18.629.195).-TL)

Önceki Dönem	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Maliyet					
Binalar	359.018.255	-- (61.669.414)	(50.170.667)	247.178.174	
Taşıtlar	107.497.692	35.532.086 (98.110.136)	--	44.919.643	
Demirbaşlar	10.006.447	102.997 (1.201.628)	--	8.907.816	
Özel Maliyetler	143.707	-- --	--	143.707	
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.016.408	203.256 --	--	1.219.664	
	477.682.509	35.838.339	(160.981.177)	(50.170.667)	302.369.004
Birikmiş amortisman					
Binalar	--	(7.214.277) 1.106.088	--	--	(6.108.189)
Taşıtlar	(11.417.912)	(9.907.982) 17.923.205	--	--	(3.402.690)
Demirbaşlar	(6.032.302)	(1.506.935) 626.064	--	--	(6.913.173)
Özel Maliyetler	(143.707)	-- --	--	--	(143.707)
	(17.593.921)	(18.629.195)	19.655.357	--	(16.567.759)
Net kayıtlı değer	460.088.588	17.209.144	(141.325.820)	(50.170.667)	285.801.245

* 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 itibarıyla devredilmiştir. Ödemelerin tamamlanmasına müteakip, Mevcut arsa üzerinde alıcı ile birlikte müşterek proje çalışması başlatılacak olup inşaat yapım ruhsatı alınacaktır.

Maddi duran varlıklar üzerinde kullanılan kredilere ilişkin 1.279.990.000.-TL banka ipoteği ile taşıtlar üzerinde 9.990.000,00.-TL banka rehini bulunmaktadır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

16.2. Maden Varlıkları

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maden varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Maden Varlıkları	30.09.2025	31.12.2024
Net Defter Değeri		
Araziler	12.161.414	12.939.421
	12.161.414	12.939.421

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maden varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maden Varlıkları	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	30.09.2025
Maliyet					
Araziler	14.652.382	10.625	--	--	14.663.007
	14.652.382	10.625	--	--	14.663.007
Birikmiş amortisman					
Araziler	(1.712.961)	(788.632)	--	--	(2.501.593)
	(1.712.961)	(788.632)	--	--	(2.501.593)
Net kayıtlı değer	12.939.421	(778.007)	--	--	12.161.414

Cari dönemde (788.632).-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2024: (831.044).-TL)

Maden Varlıkları	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2024
Araziler	10.251.696	4.400.686	--	--	14.652.382
	10.251.696	4.400.686	--	--	14.652.382
Birikmiş amortisman					
Araziler	(881.917)	(831.044)	--	--	(1.712.961)
	(881.917)	(831.044)	--	--	(1.712.961)
Net kayıtlı değer	9.369.779	3.569.642	--	--	12.939.421

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanım Hakkı Varlıkları	30.09.2025	31.12.2024
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar	5.527.666	6.292.061
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı	(1.105.533)	(1.258.412)
	4.422.133	5.033.649

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

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	30.09.2025	31.12.2024
Haklar	1.129.816	1.170.131
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.097	7.403
Net kayıtlı değeri	1.136.913	1.177.534

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	30.09.2025
Maliyet					
Haklar	5.434.049	149.463	--	--	5.583.512
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	97.450	--	--	--	97.450
	5.531.499	149.463	--	--	5.680.962
Birikmiş itfa payı					
Haklar	(4.263.918)	(189.778)	--	--	(4.453.696)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(90.047)	(306)	--	--	(90.353)
	(4.353.965)	(190.084)	--	--	(4.544.049)
Net kayıtlı değeri	1.177.534	(40.621)	--	--	1.136.913

Cari dönemde (190.084)-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2024: (283.071)-TL)

Önceki Dönem	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Maliyet					
Haklar	5.295.857	138.192	--	--	5.434.049
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	97.450	--	--	--	97.450
	5.393.307	138.192	--	--	5.531.499
Birikmiş itfa payı					
Haklar	(3.980.847)	(283.071)	--	--	(4.263.918)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(90.047)	--	--	--	(90.047)
	(4.070.894)	(283.071)	--	--	(4.353.965)
Net kayıtlı değeri	1.322.413	(144.879)	--	--	1.177.534

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

19. FİNANSAL BORÇLAR

19.1. Kısa Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
Banka Kredileri	2.517.021.881	874.264.414
Toplam	2.517.021.881	874.264.414

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka Kredileri	--	25.415.185
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6.978.192	--
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Mal.(-)	(3.289.642)	--
Toplam	3.688.550	25.415.185

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka Kredileri	--	25.415.185
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6.978.192	--
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Mal.(-)	(3.289.642)	--
Toplam	3.688.550	25.415.185

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 %42,62'dir. (31.12.2024: Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %48,54)

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

	30.09.2025	31.12.2024
1 Yıl	2.520.710.431	899.679.599
1-5 Yıl	6.538.259	198.947.029
Toplam	2.527.248.690	1.098.626.628

19.4. Diğer Finansal Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

19.5. Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar	1.142.553	1.296.973
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar	3.253.184	3.708.039
Faiz Gideri	4.395.737	5.005.012
	514.601	694.856

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

20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un devlet teşvik ve yardımları detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli devlet teşvik ve yardımları		
Devlet Teşvikleri	25.995	62.714
	25.995	62.714

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış İzin Karşılığı	453.998	525.792
Dava Karşılıkları	13.015.702	16.448.046
	13.469.700	16.973.838

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.871.641	1.846.832
	1.871.641	1.846.832

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 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli 53.919,68.-TL (31 Aralık 2024: 41.828,42.-TL) ile sınırlandırılmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken 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.

	30.09.2025	31.12.2024
İskonto oranı	3,35%	3,06%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	99,32%	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 gereken muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem Başı Bakiyesi	1.846.832	1.009.858
Faiz Maliyeti	33.520	7.003
Hizmet Maliyeti	51.913	673.374
Aktüeryal Fark	323.888	235.780
Parasal Kayıp Kazanç	(384.512)	(79.183)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	1.871.641	1.846.832

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Cinsi	30.09.2025	31.12.2024
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	1.290.554.300	1.765.075.639
-Teminat ve Rehin	20.554.300	14.241.652
-İpotek ve Kefalet	1.270.000.000	1.750.833.988
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	1.290.554.300	1.765.075.639
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	2.694.752.299	2.464.397.948
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	48%	72%

22.2. Alınan Teminatlar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

22.3. Verilen Kefalet ve Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığına 11.08.2015 tarihinde vermiş olduğu genel kredi sözleşmesi kapsamında 25.870.000.-TL kefalet ve yükümlülüğü bulunmaktadır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle sermaye detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025		31.12.2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Muhammed Nedim Özdemir	--	--	5,03%	20.133.216
Rifat Akdağ	6,02%	24.087.157	6,51%	26.031.568
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	93,92%	375.673.469	80,47%	321.883.535
Kuyaş Yatırım Anonim Şirketi	0,06%	239.374	7,99%	31.951.681
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	400.000.000

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 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, 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 artırımını veya zarar mahsubunda; olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını, nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir.

23.2. Geri Alınan Paylar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle geri alınan paylara ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(789.283)	(23.703.567)
	(789.283)	(23.703.567)

Kuyaş Yatırım AŞ yönetim kurulu 22.12.2023 tarihli kararı ile, daha önce 07.02.2023 tarihinde geri alım için ayrılan 50.000.000 TL tutarlı fona ek olarak, Şirket'in Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul") nezdinde işlem gören paylarındaki fiyat hareketlerinin yatırımcılar üzerinde kısa vadede yaratabileceği olumsuz etkilerin giderilmesi, tüm pay sahiplerinin yatırımlarının değerinin korunması ve Şirketin pay değerinde fiyat istikrarının desteklenmesi ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 9/177 sayılı İlke Kararı'na uygun olarak, Geri alınan paylar tebliği (II-22.1) madde 5.5 e istinaden Azami 150.000.000 TL' ye kadar KUYAŞ hissesi geri alım programının başlatılması kararlaştırılmıştır. Şirket paylarının Borsa'dan geri alım işlemlerinin başlatılmasına, şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere önceki geri alım tutarları ile birlikte toplam azami fon tutarının 200.000.000 TL olmasına, geri alınacak azami pay sayısının ise bu tutarı geçmeyecek şekilde belirlenmesine, program süreci içerisinde gerekli kamuya aydınlatmaların yapılacağı hususuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 07.02.2023 tarih 07 no ve 22.12.2023 tarih 53 no'lu kararlar ile birlikte toplam başlatılan geri alım programı 18.03.2025 tarihi itibari ile tamamlanmıştır. Önceki geri alım programı ile birlikte toplam Şirketin sahip olduğu KUYAŞ paylarının toplam nominal tutarı 31.951.681,14 TL'ye ulaşmış olup bu payların sermayeye oranı % 7,99'dur. 07.02.2023 Tarihli Pay Geri Alım Programının Sonlandırılması'na ilişkin Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1408070>) ilgili bildirimde yer alan tabloda belirtilen geri alım

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

fiyatları ve adetleri şirketin sermayesinin 11.12.2024 tarihinde 100.000.000.-TL'den 400.000.000.-TL'ye artırılması işleminden önceki tutarlar olup herhangi bir düzeltmeye tabi tutulmadan yayınlanmıştır.

Kuyuş Yatırım AŞ yönetim kurulu 28.03.2025 tarihli kararı ile, Şirketin Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul") nezdinde işlem gören paylarındaki fiyat hareketlerinin yatırımcılar üzerinde kısa vadede yaratabileceği olumsuz etkilerin giderilmesi, tüm pay sahiplerinin yatırımlarının değerinin korunması ve Şirketin pay değerinde fiyat istikrarının desteklenmesi ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyurularına istinaden Azami 500.000.000 TL 'ye kadar KUYAŞ hissesi geri alım yapılması kararlaştırılmıştır.

Şirket paylarının Borsa'dan geri alım işlemlerinin başlatılmasına, şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere azami fon tutarının 500.000.000 TL olmasına, geri alınacak azami pay sayısının ise bu tutarı geçmeyecek şekilde belirlenmesine, program süreci içerisinde gerekli kamuya aydınlatmaların yapılacağı hususuna oy birliği ile karar verilmiştir.

30.05.2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1444118>) 28.03.2025 Tarihli yönetim kurulu kararı ile başlatılan pay geri alım programlarına istinaden yapılan alımlar tabloya eklenmiştir. Şirkete 1.200.000 adet pay senetlerinin 30.05.2024 tarihinde pay başına ortalama 44,10 TL fiyat ve özel emir blok satış yöntemiyle kurumsal yabancı yatırımcılara satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Anılan işlemle birlikte, Şirketimizin 28.03.2025 tarihli payların geri alımına ilişkin yönetim kurulu kararlarına istinaden alınan Kuyuş Yatırım A.Ş. payları 25.134.417 adede (şirket sermayesine oranı: %6,28) gerilemiştir.

23.3. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	8.245.924	8.245.924
	8.245.924	8.245.924

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

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	-	79.552.469
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(430.206)	(234.917)
	(430.206)	79.317.552

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlerin hareket tablosu detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem Başı Bakiyesi	79.317.552	79.533.536
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	(79.552.469)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(363.817)	(326.932)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	84.080	76.859
Parasal Kayıp Kazanç	84.448	34.089
Dönem Sonu Bakiyesi	(430.206)	79.317.552

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

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

23.6. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	41.440.935	41.440.935
	41.440.935	41.440.935

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 ulaşıncaya 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 yasal yedek akçe ayrılması, SPK net dağıtılabilir kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilir kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasal kar 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 Karları / Zararları

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle geçmiş yıl karları / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıl Kârı / (Zararları)	1.315.880.726	1.005.178.130
	1.315.880.726	1.005.178.130

23.8. Net Dönem Kârı veya Zararı

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle net kârı ve zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
Dönem Kârı veya Zararı	57.199.601	80.882.052
	57.199.601	80.882.052

23.9. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle kontrol gücü olmayan paylara ilişkin kârı ve zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	31.12.2024
1 Ocak Bakiyesi	780.512	513.409
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)	411.924	579.604
Diğer Kazanç ve Kayıplar	1.860.221	1.617.608
Parasal Kayıp Kazanç	(2.104.465)	(1.930.109)
	948.192	780.512

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
İnşaat Hakediş Gelirleri	222.463.856	503.970.616	--	319.036.588
Ticari Mal Satışları	21.849.779	18.423.588	8.862.475	2.571.004
Diğer Gelirler	624.050	105.194.694	625.116	101.674.159
Borsa Kule Satış Gelirleri	948.271.914	700.593.790	910.037.479	353.556.969
Net satışlar	1.193.209.599	1.328.182.688	919.525.070	776.838.720

25.2. Satışların Maliyeti

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
İnşaat Hakediş Maliyetleri (-)	(203.530.290)	(255.526.775)	--	(83.889.905)
Ticari Mal Maliyeti (-)	--	(108.866.505)	--	(106.023.613)
Borsa Kule Satış Maliyetleri (-)	(748.169.857)	(590.229.893)	(681.829.170)	(421.051.153)
Diğer Maliyetler (-)	(1.396.029)	(1.129.318)	(556.454)	(441.054)
Toplam	(953.096.176)	(955.752.491)	(682.385.624)	(611.405.725)

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

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Araştırma Giderleri’nin detayı aşağıdaki gibidir:

FAALİYET GİDERLERİ	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(90.879.677)	(68.475.733)	(41.559.194)	(17.962.171)
Pazarlama Giderleri (-)	(321.981)	(7.466.039)	--	(7.433.752)
Araştırma Geliştirme Giderleri (-)	--	--	--	--
	(91.201.658)	(75.941.772)	(41.559.194)	(25.395.923)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

26.1. Genel Yönetim Giderleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Giderleri (-)	(33.791.745)	(20.121.102)	(17.311.094)	(5.149.845)
Dava, Noter Giderleri (-)	(586.270)	(1.379.894)	--	(99.520)
Temsili İkrâm Giderleri (-)	(2.834.860)	(1.161.041)	(735.626)	(433.752)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(5.269.740)	(3.378.677)	(1.797.596)	(565.811)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(95.840)	(34.467)	(44.349)	(14.063)
Kira Giderleri (-)	(536.929)	(532.696)	--	(445.998)
Temizlik Giderleri (-)	(509.320)	(172.526)	(301.582)	(51.366)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(1.532.829)	(1.480.186)	(297.525)	(224.983)
Sigorta Giderleri (-)	(441.853)	(1.220.178)	(376.160)	(479.944)
Aidat Giderleri (-)	(2.335.732)	(7.630.566)	--	(2.373.225)
Taşıt Giderleri (-)	(5.797.027)	(3.978.838)	(1.149.248)	(1.553.337)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(23.673.726)	(8.772.322)	(15.981.740)	--
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(667.670)	(773.471)	--	(113.048)
Güvenlik, Bilgi İşlem ve Bakım Giderleri (-)	(1.483.265)	(591.565)	(508.621)	(373.009)
Amortisman Giderleri (-)	(8.705.417)	(14.927.011)	(3.055.653)	(5.939.872)
Diğer Giderler (-)	(2.617.454)	(2.321.193)	--	(144.398)
	(90.879.677)	(68.475.733)	(41.559.194)	(17.962.171)

26.2. Pazarlama Giderleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Pazarlama Giderleri (-)				
Emlak Danışmanlık ve Komisyon Giderleri (-)	(312.833)	(7.401.302)	--	(7.398.096)
Reklam Giderleri (-)	(9.148)	(64.737)	--	(35.656)
Toplam	(321.981)	(7.466.039)	--	(7.433.752)

26.3. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

27. TÜREV ÜRÜNLER

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Konusu Kalmayan Kıdem Tazminat Karşılıklar	15.319	4.808	--	394
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	4.705.966	4.636.936	--	62.152
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	55.692.725	27.864.287	8.662.750	5.415.235
Diğer Gelir Ve Karlar	7.733.566	14.128.953	189.618	2.469.924
Toplam	68.147.576	46.634.984	8.852.368	7.947.705

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Karşılık Giderleri (-)	(47.131.673)	(5.069.317)	--	(67.949)
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	(859.485)	--	(859.485)	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(29.091.137)	(28.581.454)	--	(2.164.396)
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(14.470.352)	(32.857.293)	--	(25.928.959)
Deprem Bağışlarına İlişkin Giderler (-)	(2.315.587)	(1.536.809)	--	(20.600)
Toplam	(93.868.234)	(68.044.873)	(859.485)	(28.181.904)

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

Grup’un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri Değer Düşüklüğü/İptalleri, (Net)	(43.904)	(1.938)	(29.888)	3.961
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali)	74	2.077	(3)	881
Toplam	(43.830)	139	(29.891)	4.842

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

29.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Duran Varlık Satış Karı	65.823.489	--	65.201.414	--
Finansal Varlık Değer Artışı	846.385.764	17.954.562	234.191.955	13.507.869
Diğer	--	20.311	--	20.311
Toplam	912.209.253	17.974.873	299.393.369	13.528.180

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Duran Varlık Satış Zararı (-)	--	(1.378.503)	--	(1.378.503)
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	(199.721.993)	--	(199.640.989)	--
Toplam	(199.721.993)	(1.378.503)	(199.640.989)	(1.378.503)

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 hesap dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Faiz Gelirleri	12.700.799	2.397.362	9.715.748	1.043.276
Kambiyo Karları	115.968	435.371	--	26.024
Toplam	12.816.767	2.832.733	9.715.748	1.069.300

30.2. Finansman Giderleri

Grup'un 01 Ocak-30 Eylül 2025 ve 01 Ocak-30 Eylül 2025 hesap dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Faiz Giderleri (-)	(836.190.869)	(89.232.870)	(531.788.036)	(67.152.643)
Kambiyo Zararları (-)	(34.234)	(20.679)	(1.597)	(1.236)
Teminat Mektubu Masrafları (-)	--	(2.334.186)	--	--
Banka Komisyon Giderleri (-)	(1.012.569)	(885.112)	(1.010.236)	(680.572)
Toplam	(837.237.672)	(92.472.847)	(532.799.869)	(67.834.451)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 temettüer, vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2025 yılında uygulanan vergi oranı %25’tir (2024: %25). Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2024: %25).

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 kâr 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. (31.12.2024: Yoktur.)

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(88.113.529)	(37.938.230)
Ertelenmiş Vergi (Yükümlülükleri), (Net)	(88.113.529)	(37.938.230)

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 muhasebeleştirilmektedir. 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla cari vergi yükümlülüğüne ilişkin detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025	31.12.2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	87.494.982	190.717
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(2.370.073)	(190.717)
Ödenecek kurumlar vergisi	85.124.909	--

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi geliri ve giderinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.-	01.01.-	01.07 -	01.07 -
Vergi gideri/(geliri)	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Cari kurumlar vergisi	(95.554.792)	(658.602)	(90.820.868)	(412.872)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(63.285.872)	19.768.367	94.698.378	(28.001.663)
Toplam	(158.840.664)	19.109.765	3.877.510	(28.414.535)

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi geliri ve giderine ilişkin hareket tablosu detayı aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) :	30.09.2025	31.12.2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(37.938.229)	(12.465.191)
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi	80.970	58.943
Parasal Kayıp Kazanç	13.029.602	7.886.320
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(63.285.872)	(33.418.302)
Dönem sonu itibarıyla kapanış bakiyesi	(88.113.529)	(37.938.230)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	30.09.2025		31.12.2024	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.871.641	467.911	1.846.832	461.708
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	805.253	201.313	565.586	141.397
Ertelenmiş Finansman Giderleri	6.254.741	1.563.686	43.649.473	10.912.370
Kredi Faiz Tahakkukları	150.929	37.732	464.589	116.148
Diğer Vergi Avantajları	12.233.236	3.058.309	50.867.232	12.716.808
Diğer Borç ve Gider Tahakkukları	125.346.458	31.336.615	(789.493)	(197.373)
Stok Maliyetlerinin Düzeltilmesi	(3.964.468)	(247.779)	--	--
Özkaynak Hesaplarının Düzeltilmesi	(19.959.695)	(4.989.924)	74.746.971	18.686.743
MDV Farkları	(16.449.404)	877.574	73.571.127	(293.961)
Bağlı Ortaklıklar BKZ	(4.245.668)	(265.354)	(28.496.356)	(1.781.022)
Satışı Yapılan Stoklara İlişkin Düzeltme	199.189.425	49.797.356	(42.764.173)	(10.691.042)
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	13.303.050	3.325.762	281.615.990	70.403.997
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	46.526.393	11.631.599	10.833.109	2.708.277
İzin Karşılığı	350.426	87.607	378.836	94.709
Dava Karşılıkları	13.015.702	3.253.926	16.448.046	4.112.012
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	114.922.921	28.730.730	129.201.240	32.300.310
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	2.502.935	625.734	1.660.903	415.226
Ertelenmiş Finansman Geliri	(7.124.678)	(1.781.169)	(12.453.477)	(3.113.369)
Kullanım Hakkı Varlıkları	--	--	(295)	(74)
Yıllara Sari İnşaat Maliyetlerine İlişkin Düzeltmeler	(404.834.771)	(101.208.695)	(520.371.689)	(130.092.926)
Diğer Gelirler	(9.586.850)	(2.396.713)	(9.740.541)	(2.435.135)
Diğer Gelirler-Finansal Yatırım	(448.878.993)	(112.219.749)	(169.612.129)	(42.403.033)
Ertelenen vergi varlıkları, yükümlülükleri (net)	(378.571.417)	(88.113.529)	(98.378.219)	(37.938.230)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	(378.571.417)	(88.113.529)	(98.378.219)	(37.938.230)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

Hisse başına kar hissedarlara ait net kârın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Pay Başına Kazanç				
Net Dönem Karı/Zararı (TL)	57.199.601	57.711.135	(272.787.166)	(222.458.168)
Hisselerin Adedi	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Pay Başına Kazanç (TL)	0,14	0,14	(0,68)	(0,56)

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	19.125.000	23.988.409
	19.125.000	23.988.409

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	33.918.338	36.653.304
	33.918.338	36.653.304

33.4. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

33.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

33.6. İlişkili Taraflardan Alışlar

Grup’un 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alışların detayı aşağıdaki gibidir;

Alışlar-30.09.2025	Hizmet / Yansıtma	Kira	Faiz	Sabit Kıymet	Toplam
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	--	27.303	--	--	27.303
	--	27.303	--	--	27.303

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

33.7. Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerine ilişkin yönetim kurulu ve üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin detayı aşağıdaki gibidir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır.

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024	01.07 - 30.09.2025	01.07 - 30.09.2024
Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	11.429.009	4.901.972	5.048.712	2.733.826
	11.429.009	4.901.972	5.048.712	2.733.826

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.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (Not 19)	2.527.248.690	1.098.626.628
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(36.745.377)	(12.757.506)
Net borç	2.490.503.313	1.085.869.122
Toplam özsermaye	2.694.752.299	2.464.397.948
Toplam sermaye	5.185.255.612	3.550.267.070
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	48%	31%

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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

a) Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

30.09.2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	452.786.673	19.125.000	6.884.416	36.514.904	270.674
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	452.786.673	19.125.000	6.884.416	36.514.904	270.674
B. Koşulları yeniden görülmüş 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)	-	44.183.856	-	44.496	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(44.183.856)	-	(44.496)	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer 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.

31.12.2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	540.544.117	23.988.409	6.817.163	12.735.748	40.857
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	540.544.117	23.988.409	6.817.163	12.735.748	40.857
B. Koşulları yeniden görülmüş 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)	-	7.894.874	-	55.811	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(7.894.874)	-	(55.811)	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

30.09.2025							
		Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlar	2.531.644.427	2.531.644.427	-	2.531.644.427	-	-	-
	2.531.644.427	2.531.644.427	-	2.531.644.427	-	-	-

30.09.2025							
		Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Beklenen vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	708.937.198	708.937.198	708.937.198	-	-	-	-
Diğer Borçlar	3.325.220	3.325.220	3.325.220	-	-	-	-
	712.262.418	712.262.418	712.262.418	-	-	-	-

31.12.2024							
		Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlar	1.098.626.628	1.098.626.628	495.382.559	228.507.572	374.736.496	-	-
	1.098.626.628	1.098.626.628	495.382.559	228.507.572	374.736.496	-	-

31.12.2024							
		Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Beklenen vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)					
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	241.213.254	241.213.254	241.213.254	-	-	-	-
Diğer Borçlar	6.041.884	6.041.884	6.041.884	-	-	-	-
	247.255.138	247.255.138	247.255.138	-	-	-	-

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

c) Piyasa Riski

Şirket'in inşaat sektörü ile ilgili doğal riski ve günümüz koşullarında var olan ekonomik piyasa risklerinin yanı sıra, ulusal ve uluslararası inşaat ve gayrimenkul sektöründe enflasyon ve talep arzı neticesinde gerçekleşen enflasyon sonucu girdi fiyatlarının yükselmesi, demir çelik fiyatlarının volatilitesi, pandemi tehlikesinin olma ihtimali, lojistik ve tedarik maliyetlerinde artışlar, fiyatlar genel seviyesinin döviz kuru ve Ülke bazlı oluşan değişiklikler, ülkemizde yaşanan yüksek enflasyon, bölgemizde meydana gelen, Rusya ve Ukrayna arasındaki savaş riskleri gibi piyasa risklerine maruz kalmaktadır. Şirket, bu riskleri piyasayı yakın takip ederek ve uzun yılların verdiği birikim ve tecrübesi ile yönetmektedir. 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

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu risk, yabancı para cinsinden borçlar ile alacaklar arasında denge kurarak yönetilmektedir. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Cari Dönem			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka.dahil)	379.708	9.148	--	--
2.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
3.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
4.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
5. Dönen Varlıklar (1+2+3+4)	379.708	9.148	--	--
5.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
7.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
8.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
9. Duran Varlıklar (5+6+7+8)	--	--	--	--
10. Toplam Varlıklar (5+9)	379.708	9.148	--	--
11.Finansal Borçlar	--	--	--	--
12.Ticari Borçlar	--	--	--	--
13.Diğer Borçlar	--	--	--	--
14.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
15. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+12+13+14)	--	--	--	--
16.Finansal Borçlar	--	--	--	--
17.Ticari Borçlar	--	--	--	--
18.Diğer Borçlar	--	--	--	--
19.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
20. Uzun Vadeli Yükümlülükler (16+17+18+19)	--	--	--	--
21. Toplam Yükümlülükler (15+16)	--	--	--	--
22. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
23. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-21+22)	379.708	9.148	--	--
24. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	379.708	9.148	--	--

31 Aralık 2024: Yoktur

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Duyarlılık Analizi:

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı ya da azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kâr ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktır.

Cari Dönem

	Vergi Öncesi Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
ABD Doları net varlığı	37.971	(37.971)	28.478	(28.478)
ABD Doları net etki	37.971	(37.971)	28.478	(28.478)
	Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
Avro net varlığı	--	--	--	--
Avro net etki	--	--	--	--
	GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde			
GBP net varlığı	--	--	--	--
GBP net etki	--	--	--	--
Toplam	37.971	(37.971)	28.478	(28.478)

31 Aralık 2024: Yoktur.

e) Faiz Oranı Riski

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'un faiz oranı riskine maruz bırakılmaktadır. Faiz oranlarındaki dalgalanmalardan korunmak amacıyla dönem dönem vadeli faiz oranı değişimi sözleşmeleri 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Faiz Riski

Sabit faizli finansal araçlar

30.09.2025

31.12.2024

Finansal Varlıklar

-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

2.991.614.636

421.213.034

-GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

--

--

-İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar

--

1.011

Finansal Yükümlülükler

-Banka Kredileri

2.527.248.690

1.098.626.628

-Finansal Kiralama İşlemleri

4.395.737

5.005.012

Değişken faizli finansal araçlar

30.09.2025

31.12.2024

Finansal Varlıklar

-Geri Alınan KUYAŞ Hisse Payları

--

23.703.567

-Kuyumcukent İşletme A.Ş.

5.512.765

38.409.978

-Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.

79.412.444

79.412.445

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 değerlendirme 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme 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:

30.09.2025 Tarihi İtibarıyla	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	478.796.089	478.796.089
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.991.614.636	--	5.512.765	2.997.127.401
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	79.412.444	79.412.444
Toplam	2.991.614.636	--	563.721.298	3.555.335.934
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	712.262.418	712.262.418
- Finansal Borçlar	--	2.527.248.690	--	2.527.248.690
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	4.395.737	4.395.737
Toplam	--	2.527.248.690	716.658.155	3.243.906.845
31.12.2024 Tarihi İtibarıyla	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	571.349.689	571.349.689
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	421.213.034	--	38.409.978	459.623.012
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	79.412.445	79.412.445
Toplam	421.213.034	--	689.172.112	1.110.385.146
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	247.255.138	247.255.138
- Finansal Borçlar	--	1.098.626.628	--	1.098.626.628
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	5.005.012	5.005.012
Toplam	--	1.098.626.628	252.260.150	1.350.886.778

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

36.1. Geri Alınan Payların Elden Çıkarılması: Şirket'in 01.10.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden yapmış olduğu Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere;
<https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1494608>

Şirkete ait 14.993.476 adet pay senedinin 30.09.2025 tarihinde pay başına ortalama 54,00 TL fiyat ile satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Anılan işlemle birlikte Şirket 28.03.2025 tarihli payların geri alınmasına ilişkin yönetim kurulu kararına istinaden alınan Kuyaş Yatırım A.Ş. payları 140.941,136 adede (şirket sermayesine oranı %0,0352) gerilemiştir.

36.2. Toplu Satış Bilgilendirmesi: Şirket'in 23.10.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden yapmış olduğu Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere;
<https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1507000>

Şirketimizin İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Merkez Mahallesi 1542 Ada, 42 Parsel'de bulunan Borsakule-2 projesinde yer alan 102 adet bağımsız bölümün toplu satışı için görüşmelere başlanmış olup taşınmazların toplu satışına ilişkin sözleşme imzalanması ve satış işlemleri tamamlanarak taşınmazların devirlerinin gerçekleştirilmesi akabinde kamuoyuna ayrıca bilgilendirme yapılacaktır.

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.

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

Borsa Kule içerisinde yer alan şirket merkezi olarak kullanılacak ofis katları 10 Şubat 2024 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (10.02.2024 Tarih ve 45256363 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Bina değeri, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş 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 10 Şubat 2024 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (10.02.2024 Tarih ve 45256363 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 74.100.000.-TL Yatırım Ofisleri değeri, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş 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 13 Aralık 2023 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Mülk Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (13.12.2023 Tarih ve VB1226560 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 38.660.000.-TL Akalın Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm değeri, 64.500.000.-TL yükselmiş olup konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarları üzerinden alacak olarak belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14'te belirtilmiştir.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

38. PARASAL KAZANÇ / KAYIP TABLOSU

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla parasal kazanç / (kayıp) hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal / Parasal olmayan kalemler	01.01.- 30.09.2025
Yıllara Sari İnşaat İşleri	(196.249.345)
Kullanım Hakkı Varlıkları	59.249
Stoklar	431.460.059
Peşin Ödenmiş Giderler	55.996.833
Finansal Yatırımlar	(45.412.732)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(6.694.131)
Ertelenmiş Gelirler	(28.819.711)
Sermaye Düzeltmeleri	(781.796.753)
Özkaynak Kalemleri	378.073.741
Geçmiş Yıl Kar/Zarar Düzeltmeleri	378.358.189
Gelir Tablosu Kalemleri	40.432.022
	225.407.421