

**KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



akademik
trust but verify

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kuyaş Yatırım Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Kuyaş Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak– 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal durum tabloları ile aynı hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile konsolide önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 1 Ocak– 31 Aralık 2025 hesap dönemi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Büyükdere Caddesi, Noramin, 237/110, 34398, İstanbul / Türkiye

T: 0 212 330 31 34 | 0 212 347 22 72 | Mersis No: 0011-0055-4450-0016 | www.akademikdenetim.com.tr



3) Kilit Denetim Konuları

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin aktifleştirme uygulamaları

Kilit Denetim Konuları

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin aktifleştirilmesine ilişkin olarak Grup yönetiminin aşağıdaki hususlara ait yargıları bulunmaktadır:

- Aktifleşmeye konu olan maliyet kalemlerinin mahiyeti,
 - İlgili sabit kıymet kalemine ne zaman transfer edilip, amortismanına tabi tutulacağı.
- Buna ilişkin denetim riskimiz TFRS uyarınca aktifleştirme kriterlerinin karşılamayan tutarların aktifleştirilmesi veya aktifleştirmenin doğru dönemde yapılmamasıdır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların toplam tutarı 83.003.002.-TL (31 Aralık 2024: 311.751.493.-TL)'dir.
- Grup yönetimi sabit kıymetlerin maliyetleri ve aktifleştirme kriterlerinin uygunluğuna ilişkin önemli yargılarının bulunması.
 - Grup maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerleme firmasına değerletip finansal mali tablolarına bu tutarları yansıtmış olması
 - Değerleme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır.

Bu sebeple maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin aktifleştirilme süreci uçtan uca anlaşılmış olup, süreçler içerisinde yer alan aktifleştirme kararlarının nasıl alındığı ve Grup konsolide finansal tablolarına nasıl yansıtıldığına ilişkin bağımsız denetçi olarak belirlediğimiz önemli kontroller test edilmiştir.
- Aktifleştirmelerin TFRS'de yer alan kriterlere uygunluğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda aktifleştirilen maliyet öğelerine ve aktifleştirme tarihlerine ilişkin detay testler gerçekleştirilmiştir.
- Grup yönetimi tarafından kullanılan önemli yargıların tutarlılığı ve uygunluğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, yatırım maliyetlerinin mahiyeti ve aktifleştirme kriterlerine uygunluğuna ilişkin önemli kontroller test edilmiş ve örnekleme yoluyla detay fatura testleri gerçekleştirilmiştir.
- Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir.
- Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirilse bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Büyükdere Caddesi, Noramin, 237/110, 34398, İstanbul / Türkiye

T: 0 212 330 31 34 | 0 212 347 22 72 | Mersis No: 0011-0055-4450-0016 | www.akademikdenetim.com.tr



Hasılatın Dönemselliği

Kilit Denetim Konuları

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hasılat tutarı 1.189.922.595.-TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.467.778.203.-TL) Grup yönetimi hasılat ile ilgili değerlendirmelerini yaparken, edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve bunlara ilişkin tahsis edilen işlem bedellerinin hasılat olarak kayıtlara alınmasına ilişkin olarak TFRS 15'de belirtilen detaylı koşulları, özellikle mal ve hizmetlere ilişkin kontrolün müşteriye geçip geçmediğini, göz önünde bulundurmaktadır.

Grup yurt içinde yaptığı satışlardaki gayrimenkul teslimlerinin yasal düzenlemelere uygun olarak önemli risk ve getirilerin alıcıya geçip geçmediğinin analizini yaparak hasılatı muhasebeleştirilmektedir.

Bu kapsamda, satışların hasılat olarak muhasebeleştirilme şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin yanı sıra hasılatın doğru dönemde konsolide finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının belirlenmesi önemli düzeyde yönetim muhakemesi gerektirdiğinden bu konu kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.

Grup'un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2 ve Not 25'te yer almaktadır.

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Denetimimiz sırasında hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.
- Müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki ticari ve teslim koşullarına ilişkin hükümler incelenmiş ve farklı teslim düzenlemeleri için hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir.
- Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Grup'un mevcut müşterileri içerisinde en uzun teslim süresine sahip müşterileri tespit edilerek bir tarih aralığı belirlenmiş ve ilgili bölümlerden satış listeleri temin edilmiştir. Bu listelerin tamlığının ve doğruluğunun kontrolü test edilmiştir.

Buna ek olarak, Not 25'te Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızdan değerlendirilmiştir.

Stoklar ve Stok Değerleme Yöntemleri

Kilit Denetim Konuları

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında 1.633.034.833.-TL (31 Aralık 2024: 1.570.269.854.-TL) tutarında kısa ve uzun vadeli stokları bulunmakta olup, Grup'un aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Stoklar, Grup tarafından kısa ve uzun vadede satış amaçlı konut ve işyeri gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak ürünler tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. (Dipnot: 9)

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Cari yılda Stoklar için gerçekleştirilen harcamalar (inşaat hammadde ve inşaat hakediş faturaları ilişkin incelemeler, işçilik ve genel üretim maliyetleri) ilgili belgeleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değerleri gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.

Stoklara ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin stok ve maddi varlık sayımları tarafımızca yapılmış ve gerekli testler incelenmiştir.

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Büyükdere Caddesi, Noramin, 237/110, 34398, İstanbul / Türkiye

T: 0 212 330 31 34 | 0 212 347 22 72 | Mersis No: 0011-0055-4450-0016 | www.akademikdenetim.com.tr



akademik
trust but verify

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayınlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Büyükdere Caddesi, Noramin, 237/110, 34398, İstanbul / Türkiye

T: 0 212 330 31 34 | 0 212 347 22 72 | Mersis No: 0011-0055-4450-0016 | www.akademikdenetim.com.tr



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolarındaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile, varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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



akademik
trust but verify

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair, önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

3) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında, istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ahmet AKER'dir.

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.



Ahmet Aker, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2026

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak, Büyükdere Caddesi, Noramin, 237/110, 34398, İstanbul / Türkiye

T: 0 212 330 31 34 | 0 212 347 22 72 | Mersis No: 0011-0055-4450-0016 | www.akademikdenetim.com.tr

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	31
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	32
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32
6. FİNANSAL YATIRIMLAR	33
7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	34
8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	35
9. STOKLAR	36
10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER	36
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	37
12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	39
15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39
16. MADDİ DURAN VARLIKLAR	40
17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	42
18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	42
19. FİNANSAL BORÇLAR	43
20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	44
21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	44
22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER	45
23. SERMAYE	46
24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	49
25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	50
26. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	50
27. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	51
28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)	52
29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)	53
30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	53
31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	54
32. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)	57
33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	57
34. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58
35. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	63
36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	65
37. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	65
38. PARASAL KAZANÇ / KAYIP TABLOSU	66

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2025	Denetimden Geçmiş 31.12.2024
Dönen Varlıklar		3.430.358.473	3.248.480.335
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.456.690	13.313.125
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	1.952.721.105	439.557.809
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	141.665.983	564.086.028
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	19.125.000	25.033.158
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	55.508.576	6.774.581
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar			
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10	737.238.087	685.455.254
Stoklar	9	375.318.247	1.365.552.383
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	55.025.987	115.965.089
Diğer Dönen Varlıklar	12	88.298.798	32.742.908
Duran Varlıklar		1.608.163.567	1.008.047.590
Finansal Yatırımlar			
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	5.970.875	45.935.011
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	82.871.035	82.871.035
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	259.113	339.486
Stoklar	9	1.257.716.586	204.717.471
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	85.387.375	111.765.523
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	--	140.316.576
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	7.364.688	5.252.876
Maddi Duran Varlıklar	16	83.003.002	311.751.493
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Şerefiye	18	360.116	360.116
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	1.151.469	1.228.819
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	75.335.899	85.614.598
Diğer Duran Varlıklar	12	8.743.409	17.894.586
TOPLAM VARLIKLAR		5.038.522.040	4.256.527.925

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot	Denetimden	Denetimden
	Referansları	Geçmiş	Geçmiş
KAYNAKLAR		31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.349.640.487	1.261.340.475
Kısa Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	2.599.261.838	912.340.594
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	5.058.443	1.353.459
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	7.906.461	26.522.074
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	29.326.398	38.249.638
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	475.538.847	213.468.996
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	9.669.593	3.401.434
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	126.497	6.158.419
Ertelenmiş Gelirler	11	2.420.796	26.533.200
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31	72.456.020	--
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	800.184	548.692
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	16.108.317	17.164.395
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	130.967.093	15.599.574
Uzun Vadeli Yükümlülükler		254.450.664	417.622.917
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
- Banka Kredileri	19	977.126	207.611.619
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	8.072.264	3.869.532
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.193.576	146.603
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	1.305.674	1.927.265
Ertelenmiş Gelirler	11	239.237.462	164.477.373
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	2.664.562	39.590.525
ÖZKAYNAKLAR		1.434.430.889	2.577.564.533
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.433.769.960	2.576.750.027
Ödenmiş Sermaye	23	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	23	927.666.036	927.666.036
Geri Alınmış Paylar (-)	23	(928.013)	(24.735.910)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	23	8.605.053	8.605.053
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	(431.156)	(245.148)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	43.245.781	43.245.781
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	1.367.503.601	1.066.851.800
Net Dönem Karı/Zararı	23	(1.311.891.342)	75.809.946
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	660.929	814.506
TOPLAM KAYNAKLAR		5.038.522.040	4.256.527.925

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Denetimden	Denetimden
	Referansları	Geçmiş	Geçmiş
		01.01.-	01.01.-
		31.12.2025	31.12.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	1.189.922.595	1.467.778.203
Satışların Maliyeti (-)	25	(925.775.952)	(671.958.420)
BRÜT KAR (ZARAR)		264.146.643	795.819.783
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(163.005.684)	(105.671.728)
Pazarlama Giderleri (-)	26	(1.933.244)	(7.779.999)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	26	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	137.050.322	57.865.054
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(349.837.835)	(88.076.076)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(113.579.798)	652.157.034
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	918.642.910	361.142.168
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	29	(1.155.680.500)	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	29	(19.631.507)	(50.869.109)
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(4.145)	(21.792)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(370.253.040)	962.408.301
Finansman Gelirleri	30	16.307.009	5.382.509
Parasal Kazanç/(Kayıp)	30	(167.307.380)	(556.008.977)
Finansman Giderleri (-)	30	(738.570.231)	(301.453.036)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(1.259.823.642)	110.328.797
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(52.766.887)	(35.064.461)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	(83.124.168)	(190.717)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	30.357.281	(34.873.744)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.312.590.529)	75.264.336
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	23	(79.552.469)	--
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(248.009)	(312.550)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	62.001	87.160
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası)		(79.738.477)	(225.390)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(1.392.329.006)	75.038.946
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	(699.187)	(545.610)
Ana Ortaklık Payları	23	(1.311.891.342)	75.809.946
Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Payları	23	(699.187)	(545.610)
Ana Ortaklık Payları	23	(1.391.629.819)	75.584.556
Hisse Başına Kazanç	32	(3,28)	0,19

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi 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	834.989.051	8.605.053	(19.935.024)	79.552.469	(19.758)	43.245.781	792.516.090	574.335.710	2.413.289.372	417.819	2.413.707.191
Transferler	23	--	--	--	--	--	--	--	574.335.710	(574.335.710)	--	--	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	23	--	--	--	(4.800.886)	--	--	--	--	--	(4.800.886)	--	(4.800.886)
Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Sermaye Artırımı	23	300.000.000	--	--	--	--	--	--	(300.000.000)	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	--	--	(225.390)	--	--	75.809.946	75.584.556	(545.610)	75.038.946
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	23	--	92.676.985	--	--	--	--	--	--	--	92.676.985	942.297	93.619.282
Denetimden Geçmiş													
31 Aralık 2024 bakiyesi		400.000.000	927.666.036	8.605.053	(24.735.910)	79.552.469	(245.148)	43.245.781	1.066.851.800	75.809.946	2.576.750.027	814.506	2.577.564.533
01 Ocak 2025 bakiyesi		400.000.000	927.666.036	8.605.053	(24.735.910)	79.552.469	(245.148)	43.245.781	1.066.851.800	75.809.946	2.576.750.027	814.506	2.577.564.533
Transferler	23	--	--	--	--	--	--	--	75.809.946	(75.809.946)	--	--	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	23	--	--	--	23.807.897	--	--	--	224.841.855	--	248.649.752	--	248.649.752
Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Toplam Kapsamlı Gelir	23	--	--	--	--	--	(186.008)	--	--	(1.311.891.342)	(1.312.077.350)	(699.187)	(1.312.776.537)
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	23	--	--	--	--	(79.552.469)	--	--	--	--	(79.552.469)	545.610	(79.006.859)
Denetimden Geçmiş													
31 Aralık 2025 bakiyesi		400.000.000	927.666.036	8.605.053	(928.013)	--	(431.156)	43.245.781	1.367.503.601	(1.311.891.342)	1.433.769.960	660.929	1.434.430.889

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

		<i>Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2025</i>	<i>Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2024</i>
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.089.792.319)	(928.345.438)
Dönem Karı	23	(1.312.590.529)	75.264.336
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		838.187.090	705.668.913
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	7.212.024	7.502.580
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	(21.473.639)	(35.080.153)
-Maddi Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	149.196.022	178.152.842
-Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	--	8.475.429
-Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	12	(1.386.396)	(357.519)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(556.107)	852.938
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	(1.056.078)	(5.937.496)
-Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	(22.691.722)	170.310.606
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	(245.669)	153.125
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	--	10.243.869
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7	(61.639.157)	(54.232.643)
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	(14.316.961)	13.840.811
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	14	310.536.992	179.532.953
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	35.530.057	26.582.446
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23	(104.967)	(197.057)
Parasal kayıp/ kazanç	30	459.182.691	205.826.182
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(615.388.880)	(1.709.278.687)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	(1.513.163.296)	(420.653.871)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	433.653.008	213.292.271
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	33	5.908.158	(22.924.146)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(48.653.622)	5.118.504
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(99.864.475)	(379.583.981)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	8.092.475	(894.001.463)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	71.217.801	(129.020.599)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33	(8.923.240)	38.249.638
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	323.709.008	253.063.253
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	6.268.159	1.518.670
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerine İlişkin Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(54.090)	--
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(2.484.567)	(29.444.983)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	50.521.254	(314.828.599)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(40.316.305)	(28.787.909)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	198.700.852	(1.275.472)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		374.501.743	119.845.707
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	262.321.513	169.208.924
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(35.178.207)	(49.613.786)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	(187.014)	(146.118)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	6	(153.577)	396.687
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları	15	147.699.028	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		707.434.141	630.460.957
Kredilerden Nakit Girişleri	19	131.524.011.357	1.888.207.781
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	19	(129.851.122.833)	(777.558.499)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)	17	(19.651)	(23.148)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	30	(738.199.834)	(301.079.371)
İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Almasıyla İlgili Çıkışlar (-)	23	(227.234.898)	(179.085.806)
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		(7.856.435)	(178.038.774)
Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri	5	13.313.125	191.351.899
Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.456.690	13.313.125

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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

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

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

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

Grup’un, 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 bildirimi sonrasında grup BİST Yıldız Pazar’da işlem görmektedir.

Grup’un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Muhammed Nedim Özdemir	0,00%	--	5,03%	20.133.216
Rifat Akdağ	0,00%	--	6,51%	26.031.568
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	99,92%	399.660.626	80,47%	321.883.535
Kuyaş Yatırım Anonim Şirketi	0,08%	339.374	7,99%	31.951.681
Toplam	100,00%	400.000.000	100,00%	400.000.000

Grup 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. Grup, 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 21’dir. (2024 yılı: 22 kişi)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 tarihli konsolide 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	31.12.2025	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 gayrifaal olarak faaliyetine devam edilmesi kararı alınmıştır.

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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.'a 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 karşılanmasına karar verilmiştir." duyurusuyla kurul onayı alınmıştır.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı 31 Aralık 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	31.12.2025	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

1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait ilişikteki konsolide finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Tebliğ’in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide Finansal tablolar, maliyet değerleri ile gösterilen maddi duran varlıklar grubundan arazi, binalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri, makine, tesis ve maliyet değerleri ile taşınan diğer varlıklar ile yine maliyet değerleri ile gösterilen, finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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, Grup’un 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. 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 konsolide finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

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

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

Konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, konsolide 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 konsolide 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 31 Aralık 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
31.12.2025	3.513,87	1,00000	211%
31.12.2024	2.684,55	1,30892	291%
31.12.2023	1.859,38	1,88981	268%

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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 pozisyonundaki 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

Grup'un faaliyetleri inşaat talebinin arttığı ve inşaat sektörünün canlandığı bahar ve yaz aylarında artmaktadır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine yalnızca genel kurul sahiptir.

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 olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

Ticari Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayesindeki Payı	Para Birimi	31.12.2025	31.12.2024
					Grup'un Sermayesindeki Payı %	Grup'un Sermayesindeki 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 bulundurulanan 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

31 Aralık 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.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir.

Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin konsolide finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Konsolide Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı konsolide finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler.

Bu standardın uygulanması, KGK'nin 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler. İlgili standardın olası etkileri Grup yönetimi tarafından değerlendirilmektedir.

TSRS 2-İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı konsolide finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır.

Bu standardın uygulanması, KGK'nin 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler. İlgili standardın olası etkileri Grup yönetimi tarafından değerlendirilmektedir.

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK tarafından yayımlanan TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri” Standardı genel olarak 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmek üzere yayımlanmış olmakla birlikte, SEDDK tarafından yayımlanan ve Resmî Gazete’de ilan edilen düzenlemeler uyarınca, söz konusu standardın sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri açısından uygulanması 1 Ocak 2027 tarihine ertelenmiştir.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması-Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere konsolide finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o konsolide finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024’te KGK, TMS 21’e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, konsolide finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini konsolide finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Grubun faaliyet gösterdiği ülkelerde takas kısıtı bulunmadığından önemli bir etkisi öngörülmektedir.

iii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

Eylül 2023’te KGG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12’ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12’nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin Grup’un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde uygulanabilirliği olmamış ve önemli bir etkisi olmamıştır.

iv) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7’ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGG tarafından TFRS’ye yayınlanmamıştır. 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

Mayıs 2024’te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde konsolide finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce konsolide finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 18 – Yeni konsolide Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024’te UMSK, UMS 1’in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli konsolide finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde konsolide finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS 34 gibi diğer konsolide finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu Standardın yürürlüğe girmesiyle Grup’un konsolide finansal tablo sunumunda kapsamlı değişiklikler olabilecektir. Yönetim, etkileri değerlendirmektedir.

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki konsolide finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. Standardın Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 konsolide 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 konsolide 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

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

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 %42,66 oranı kullanılmıştır. (2024: %48,54) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 60-120 gün arasında olup, senetli alacakların vadesi aylık olarak düzenli tahsilatlardan oluşmaktadır. Grup konsolide finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

İlişkili Taraflar

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

Bu rapor kapsamında Grup'un hissedarları veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar. Grup faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Grup'un yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

İlişkili Taraf Ad/Soyadı- Unvan	İlişkisi
Kuyaş Gayrimenkul A.Ş.	Bağlı Ortaklık
KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş.	Bağlı Ortaklık
Green Şarj İstasyonları Kurulum A.Ş.	Bağlı Ortaklık
Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı	Adi Ortaklık
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	Bağlı Ortaklık
Ali Rıza Beşerler	Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.'nin Ortağı
Ral Yatırım Holding A.Ş./Bağlı Ortaklıkları	Yönetim Kurulu Başkanı'nın sahip olduğu şirket ve şirketler grubu

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek 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 gerçekleştirilebilir değerin 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihinde konsolide 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 31 Aralık 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 konsolide 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 amortisman 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

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

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 31 Aralık 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 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.

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

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 amortisman 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 amortisman 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 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 değerlendirilir. Eğer söz konusu maden varlığının veya o varlığa ait (varlığın ait olduğu) nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Oluşan değer düşüklüğü kaybı her raporlama döneminde gözden geçirilir ve ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Araştırma ve Değerlendirme Giderleri

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

Ayrıca, üretime devam edilen maden sahalarında düzenli aralıklarla yapılan sondaj, maden ve jeoloji araştırma ve değerlendirme çalışmalarının maliyetleri, ilgili maden sahasında yapılan her bir sondaj bazında değerlendirilmekte ve yapılan sondajın yeni veya ilave sonucunda görünür ve mümkün işlenebilir maden rezervi 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 Islahı ve Kapanması İle İlgili Karşılıklar

Çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden halihazırdaki durum dikkate alınarak, hesaplanan karşılık tutarı, yasal düzenlemelere, teknolojik imkanlara ve Grup Yönetimi'nin en iyi tahminlerine göre oluşturulmuş planlar doğrultusunda hesaplanmıştır. Söz konusu karşılıklar bilanço tarihindeki değerlerine piyasalarda oluşan faiz oranı ve yükümlülük ile ilgili risk dikkate alınarak, vergi öncesi olan ve gelecekteki nakit akışlarının tahminiyle ilgili riski içermeyen iskonto oranı ile indirgenmiş olup hesaplamalar her bir bilanço döneminde gözden geçirilmektedir. Çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden hesaplanan karşılık konsolide finansal tablolara ilk kez yansıtıldığında veya ilişkili olduğu maden sahasında üretimin devam etmesi koşuluyla yönetimin tahminlerinde değişiklik olduğunda, ilgili değişiklik maddi duran varlıklar hesap

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

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

Faaliyet Kiralama İşlemleri

Kullanım Hakkı Varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir. Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden 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:

- (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 %42,66 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 konsolide finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise konsolide 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 konsolide finansal tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü konsolide 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.

	31.12.2025	31.12.2024
İskonto oranı	3,45%	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'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Grup bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Grup'un tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

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

Malların Satışı:

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

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

Hizmet Satışları:

Hizmet sunumuna ilişkin bir işlemin sonucunun güvenilir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, işlemle ilgili hasılat işlemin bilanço tarihi 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 edeceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında(şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Grup'un satışı gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet konsolide 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 konsolide finansal tablolara alınır veya konsolide 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 konsolide 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.

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

Finansal Yükümlülükler

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

Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup konsolide finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır. Grup gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan dışındaki tüm finansal varlıklarına kolaylaştırılmış yöntemi uygulayarak ömür boyu beklenen zararlar karşılıkları hesaplamakta ve muhasebeleştirmiştir. Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa konsolide finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

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

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme 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 temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.8. Kullanılan Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahminleri ve Varsayımları

Konsolide 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.

Konsolide 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

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

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 292.262.308.-TL'dir. (31 Aralık 2024: 8.296.956.-TL)

- ***Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri***

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

- ***Kıdem Tazminatı Karşılığı***

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

- ***Ertelenmiş Vergi***

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS 'ye göre hazırlanmış konsolide 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 kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

- ***Stok Değer Düşüklüğü***

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

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

Borsa Kule içerisinde yer alan şirket merkezi olarak kullanılacak ofis katları ve değer artış kazancı ve kira geliri elde etmek üzere sınıflandırılan ofis katları 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 konsolide 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 konsolide 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.)

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

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

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

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

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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	260.271	42.637
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	4.662.312	4.588.889
- Vadeli mevduat	495.362	8.701.530
Diğer Hazır Değerler	42.568	1.055
Toplam	5.460.513	13.334.111
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz reeskontu	(3.823)	(20.986)
Toplam	5.456.690	13.313.125

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

	31.12.2025	31.12.2024
Türk Lirası	5.151.549	13.290.419
Euro	6.125	--
Toplam	5.157.674	13.290.419

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

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2025				
Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL-Vadeli Mevduat	39,00%	30.01.2026	154.654	154.654
TL-Vadeli Mevduat	35,00%	02.01.2026	340.708	340.708
Toplam				495.362

31.12.2024				
Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL-O/N	42,00%	02.01.2025	8.508.001	8.508.001
TL-O/N	2,00%	02.01.2025	193.528	193.529
Toplam				8.701.530

6. FİNANSAL YATIRIMLAR ve İŞTİRAKLERDEKİ YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>		
Hisse Senetleri	--	439.404.249
Yatırım Fonları	1.663.412.508	--
Repo Hesabı	289.308.597	153.560
	1.952.721.105	439.557.809

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>		
İştirakler	1.516.616	1.516.615
Bağlı Ortaklıklar	4.454.259	4.454.259
Diğer Finansal Duran Varlıklar	85.387.375	151.729.660
	91.358.250	157.700.534

Grup'un 31 Aralık 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.

6.3. İştiraklerdeki Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla iştiraklerdeki yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

İştiraklerdeki Yatırımlar	31.12.2025	31.12.2024
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	82.871.035	82.871.035
	82.871.035	82.871.035

(*) 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.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	142.210.089	476.973.341
Alınan çekler ve senetler	--	125.444.323
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	274.944.655	8.238.714
	417.154.744	610.656.378
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(544.106)	(38.331.636)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(274.944.655)	(8.238.714)
Toplam	141.665.983	564.086.028

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 konsolide finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığında daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem başı bakiye	8.238.714	10.205.855
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	272.560.376	3.930.369
Parasal Kayıp Kazanç	(5.854.435)	(5.896.453)
İptal edilen karşılıklar	--	(1.057)
Toplam	274.944.655	8.238.714

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

	31.12.2025	31.12.2024
Vadesi geçmemiş	142.210.089	602.417.664
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	274.944.655	8.238.714
Toplam	417.154.744	610.656.378

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	443.393.258	77.282.120
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 33)	29.326.398	38.249.638
Borç Senetleri	--	123.405.287
Diğer Ticari Borçlar	100.202.988	25.777.443
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(68.057.399)	(12.995.854)
Toplam	504.865.245	251.718.634

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	--	3.388.945
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not:33)	19.125.000	25.033.158
Vergi Dairesinden Alacaklar	424.759	1.277.256
Diğer Çeşitli Alacaklar	55.083.817	2.108.380
Şüpheli Diğer Alacaklar	17.317.653	58.242
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(17.317.653)	(58.242)
Toplam	74.633.576	31.807.739

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

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem başı bakiye	58.242	64.492
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	17.273.157	10.370
TFRS 9 Dönem Etkisi	(13.746)	(16.620)
Toplam	17.317.653	58.242

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	259.113	339.486
Toplam	259.113	339.486

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	--	1.982.991
Diğer Çeşitli Borçlar	126.497	4.175.428
Toplam	126.497	6.158.419

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.193.576	146.603
Toplam	2.193.576	146.603

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Stoklar		
Ofis Blokları Bağımsız Bölümler	276.247.103	1.365.552.383
Diğer Taşınmazlar	99.071.144	--
Toplam	375.318.247	1.365.552.383

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Stoklar		
Borsa Kule Binası	1.257.716.586	204.717.471
Toplam	1.257.716.586	204.717.471

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	737.238.087	685.455.254
Toplam	737.238.087	685.455.254

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

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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	7.111.785	2.639.824
Verilen Sipariş Avansları	47.914.202	113.325.265
	55.025.987	115.965.089

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

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen Sipariş Avansları-Uzun Vadeli	75.335.899	85.614.598
	75.335.899	85.614.598

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	2.420.796	26.533.200
	2.420.796	26.533.200

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları (*)	239.237.462	164.477.373
	239.237.462	164.477.373

(*) Borsa Kule-2 projesine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır.

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

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	14.468.167	11.612.575
Diğer KDV	64.677.375	6.824.232
İş Avansları	58.312	1.639.302
Avans Çek ve Senetler	10.360.000	14.935.082
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(1.265.056)	(2.268.283)
Toplam	88.298.798	32.742.908

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Diğer duran varlıklar		
Avans Çek ve Senetler	--	11.400.722
Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	--	(4.950.587)
İnşaat Hakediş Stopajları	8.743.409	11.444.451
	8.743.409	17.894.586

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	130.967.093	15.599.574
	130.967.093	15.599.574

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31.12.2025	31.12.2024
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	8.910.152	1.817.481
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	759.441	1.583.953
Toplam	9.669.593	3.401.434

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 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	31.12.2025	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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
KUYAŞ - Adi İş Ortaklığı	85.387.375	111.765.523
Toplam	85.387.375	111.765.523

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Cari Dönem	31.12.2025	31.12.2024
Net kayıtlı değer		
Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları	--	140.316.576
Net kayıtlı değer	--	140.316.576

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

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı/Azalışı	31.12.2025
Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları	140.316.576	--	(140.316.576)	--	--
Net kayıtlı değer	140.316.576				--

	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değer Artışı/Azalışı	31.12.2024
Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları	140.034.725	--	--	281.851	140.316.576
Net kayıtlı değer	140.034.725				140.316.576

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	31.12.2025	31.12.2024
Net Defter Değeri		
Binalar	--	251.569.126
Taşıtlar	49.353.978	36.846.101
Demirbaşlar	8.794.149	7.613.243
Diğer Maddi Duran Varlıklar	2.895.898	--
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.272.783	1.272.783
Net Kayıtlı Değeri	62.316.808	297.301.253

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

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2025
Maliyet					
Binalar	257.943.340	-- (257.943.340)	--	--	--
Taşıtlar	45.928.712	20.848.241 (4.378.173)	--	--	62.398.780
Demirbaşlar	15.480.846	3.772.945 --	41.063.876	--	60.317.667
Diğer Maddi Duran Varlıklar	--	2.975.750 --	--	--	2.975.750
Özel Maliyetler	149.966	-- --	--	--	149.966
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.272.783	-- --	--	--	1.272.783
	320.775.647	27.596.936	(262.321.513)	41.063.876	127.114.946
Birikmiş amortisman					
Binalar	(6.374.214)	(3.467.528)	9.841.742	--	--
Taşıtlar	(9.082.611)	(5.239.158)	1.276.967	--	(13.044.802)
Demirbaşlar	(7.867.603)	(6.093.342)	--	(37.562.573)	(51.523.518)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	--	(79.852)	--	--	(79.852)
Özel Maliyetler	(149.966)	-- --	--	--	(149.966)
	(23.474.394)	(14.879.880)	11.118.709	(37.562.573)	(64.798.138)
	297.301.253	12.717.056	(251.202.804)	3.501.303	62.316.808

Cari dönemde (14.879.880).-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2024: (19.440.555).-TL)

Önceki Dönem	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Maliyet					
Binalar	374.654.308	-- (64.355.255)	(52.355.713)	--	257.943.340
Taşıtlar	112.179.457	37.079.588 (103.330.334)	--	--	45.928.712
Demirbaşlar	10.442.251	6.561.930 (1.523.335)	--	--	15.480.846
Özel Maliyetler	149.966	-- --	--	--	149.966
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.060.675	212.108 --	--	--	1.272.783
	498.486.657	43.853.626	(169.208.924)	(52.355.713)	320.775.647
Birikmiş amortisman					
Binalar	--	(7.528.475)	1.154.261	--	(6.374.214)
Taşıtlar	(11.915.187)	(10.339.499)	13.172.075	--	(9.082.611)
Demirbaşlar	(6.295.022)	(1.572.581)	--	--	(7.867.603)
Özel Maliyetler	(149.966)	-- --	--	--	(149.966)
	(18.360.175)	(19.440.555)	14.326.336	--	(23.474.394)
Net kayıtlı değer	480.126.482	24.413.072	(154.882.588)	(52.355.713)	297.301.253

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

(*) 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, konsolide finansal tablo tarihi itibarıyla devredilmiştir. Mevcut arsa üzerinde alıcı ile birlikte müşterek proje çalışması başlatılmış olup inşaat yapım ruhsatı alınacaktır.

Maddi duran varlıklar üzerinde kullanılan kredilere ilişkin 4.680.564.300.-TL banka ipoteği ile taşınlar üzerinde 9.990.000,00.-TL banka rehini bulunmaktadır.

16.2. Maden Varlıkları

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

Maden Varlıkları	31.12.2025	31.12.2024		
Net Defter Değeri				
Araziler	20.686.194	14.450.240		
	20.686.194	14.450.240		
Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maden varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:				
Maden Varlıkları	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Maliyet				
Araziler	16.458.340	7.581.271	--	24.039.611
	16.458.340	7.581.271	--	24.039.611
Birikmiş amortisman				
Araziler	(2.008.100)	(1.345.317)	--	(3.353.417)
	(2.008.100)	(1.345.317)	--	(3.353.417)
Net kayıtlı değer	14.450.240	6.235.954	--	20.686.194

Cari dönemde (1.345.317).-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2024: (1.087.773).-TL)

Maden Varlıkları	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Maliyet				
Araziler	10.698.180	5.760.160	--	16.458.340
	10.698.180	5.760.160	--	16.458.340
Birikmiş amortisman				
Araziler	(920.327)	(1.087.773)	--	(2.008.100)
	(920.327)	(1.087.773)	--	(2.008.100)
Net kayıtlı değer	9.777.853	4.672.387	--	14.450.240

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

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

Kullanım Hakkı Varlıkları	31.12.2025	31.12.2024
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar	9.205.860	6.566.095
Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı	(1.841.172)	(1.313.219)
	7.364.688	5.252.876

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

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Cari Dönem	31.12.2025	31.12.2024
Haklar	1.144.507	1.221.093
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.962	7.726
Net kayıtlı değeri	1.151.469	1.228.819

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

Cari Dönem	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Maliyet				
Haklar	9.011.404	187.014	--	9.198.418
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	97.790	--	--	97.790
	9.109.194	187.014	--	9.296.208
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(7.790.311)	(263.600)	--	(8.053.911)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(90.064)	(764)	--	(90.828)
	(7.880.375)	(264.364)	--	(8.144.739)
Net kayıtlı değeri	1.228.819	(77.350)	--	1.151.469

Cari dönemde (264.364)-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2024: (297.306)-TL)

Önceki Dönem	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Maliyet				
Haklar	8.865.286	146.118	--	9.011.404
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	97.790	--	--	97.790
	8.963.076	146.118	--	9.109.194
Birikmiş itfa payı				
Haklar	(7.493.005)	(297.306)	--	(7.790.311)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(90.064)	--	--	(90.064)
	(7.583.069)	(297.306)	--	(7.880.375)
Net kayıtlı değeri	1.380.007	(151.188)	--	1.228.819

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
Banka Kredileri	2.599.261.838	912.340.594
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7.471.522	1.353.459
Kiralama Borçlanma Mal.(-)	(2.413.079)	--
Toplam	2.604.320.281	913.694.053

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka Kredileri	7.906.461	26.522.074
Toplam	7.906.461	26.522.074

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri	977.126	207.611.619
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	8.462.982	3.869.532
Kiralama Borçlanma Mal.(-)	(390.718)	--
Toplam	9.049.390	211.481.151

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 %42,66'dır. (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.

	31.12.2025	31.12.2024
1 Yıl	2.610.322.055	938.862.668
1-5 Yıl	3.634.687	207.611.619
Toplam	2.613.956.742	1.146.474.287

19.4. Diğer Finansal Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar	1.904.687	1.353.459
Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar	5.414.703	3.869.532
	7.319.390	5.222.991
Faiz Gideri	866.985	725.118

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

20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli devlet teşvik ve yardımları		
Devlet Teşvikleri	26.326	65.445
	26.326	65.445

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

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

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış İzin Karşılığı	800.184	548.692
Dava Karşılıkları	16.108.317	17.164.395
	16.908.501	17.713.087

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

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

	31.12.2025	31.12.2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.305.674	1.927.265
	1.305.674	1.927.265

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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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.

	31.12.2025	31.12.2024
İskonto oranı	3,45%	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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Bakiyesi	1.927.265	1.053.840
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(900.537)	--
Faiz Maliyeti	44.815	7.003
Hizmet Maliyeti	373.922	673.374
Aktüeryal Fark	325.154	235.780
Parasal Kayıp Kazanç	(464.945)	(42.732)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı	1.305.674	1.927.265

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Cinsi	31.12.2025	31.12.2024
A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	4.690.554.300	1.841.948.651
-Teminat ve Rehin	20.554.300	14.861.908
-İpotek ve Kefalet	4.670.000.000	1.827.086.743
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	4.690.554.300	1.841.948.651
Grup'un Özkaynaklar Toplamı	1.434.430.889	2.577.564.533
Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı	327%	71%

22.2. Alınan Teminatlar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

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

22.3. Verilen Kefalet ve Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 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.

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sermaye detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Muhammed Nedim Özdemir	0,00%	--	5,03%	20.133.216
Rifat Akdağ	0,00%	--	6,51%	26.031.568
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	99,92%	399.660.626	80,47%	321.883.535
Kuyaş Yatırım Anonim Şirketi	0,08%	339.374	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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geri alınan paylara ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(928.013)	(24.735.910)
	(928.013)	(24.735.910)

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.

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

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

Kuyaş 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/1483240>) 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, Şirketin 28.03.2025 tarihli payların geri alımına ilişkin yönetim kurulu kararlarına istinaden alınan Kuyaş Yatırım A.Ş. payları 25.134.417 adede (şirket sermayesine oranı: %6,28) gerilemiştir.

27.08.2025 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 9.700.000 adet pay senetlerinin 27.08.2025 tarihinde pay başına ortalama 56,61 TL fiyat ile satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Anılan işlemle birlikte Şirketin 28.03.2025 tarihli payların geri alımına ilişkin yönetim kurulu kararlarında istinaden alınan Kuyaş Yatırım A.Ş. payları 26.399.875 adede (şirket sermayesine oranı %6,60) gerilemiştir.

28.08.2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1483602>) 28.03.2025 Tarihli yönetim kurulu kararı ile başlatılan pay geri alım programlarına istinaden yapılan alımlar tabloya eklenmiştir. Şirkete 2.300.000 adet pay senetlerinin 28.08.2025 tarihinde pay başına ortalama 55,11 TL fiyat ile satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Anılan işlemle birlikte Şirketin 28.03.2025 tarihli payların geri alımına ilişkin yönetim kurulu kararlarına istinaden alınan Kuyaş Yatırım A.Ş. payları 24.099.875 adede (şirket sermayesine oranı %6,02497) gerilemiştir.

29.08.2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1484059>) 28.03.2025 Tarihli yönetim kurulu kararı ile başlatılan pay geri alım programlarına istinaden yapılan alımlar tabloya eklenmiştir. Şirkete 10.000.000 adet pay senetlerinin 29.08.2025 tarihinde pay başına ortalama 55,0051 TL fiyat ile satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Anılan işlemle birlikte Şirketin 28.03.2025 tarihli payların geri alımına ilişkin yönetim kurulu kararlarına istinaden alınan Kuyaş Yatırım A.Ş. payları 14.099.875 adede (şirket sermayesine oranı %3,525) gerilemiştir.

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

01.10.2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtildiği üzere (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1494608>) 28.03.2025 Tarihli yönetim kurulu kararı ile başlatılan pay geri alım programlarına istinaden yapılan alımlar tabloya eklenmiştir. Şirkete 14.993.476 adet pay senedinin 30.09.2025 tarihinde pay başına ortalama 54,00 TL fiyat ile satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Anılan işlemle birlikte Şirketin 28.03.2025 tarihli payların geri alımına ilişkin yönetim kurulu kararına istinaden alınan Kuyaş Yatırım A.Ş. payları 140.941,136 adede (şirket sermayesine oranı %0,0352) gerilemiştir.

23.3. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	8.605.053	8.605.053
	8.605.053	8.605.053

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	-	79.552.469
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(431.156)	(245.148)
	(431.156)	79.307.321

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

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Bakiyesi	79.307.321	79.532.711
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	(79.552.469)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(248.009)	(312.550)
Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31)	62.001	87.160
Dönem Sonu Bakiyesi	(431.156)	79.307.321

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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	43.245.781	43.245.781
	43.245.781	43.245.781

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır. 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 dağıtılabılır kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabılır kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasal yedek karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabılır 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle geçmiş yıl karları / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıl Kârı / (Zararları)	1.367.503.601	1.066.851.800
	1.367.503.601	1.066.851.800

23.8. Net Dönem Kârı veya Zararı

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

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Kârı veya Zararı	(1.311.891.342)	75.809.946
	(1.311.891.342)	75.809.946

23.9. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

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

	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak Bakiyesi	814.506	417.819
Ana Ortaklık Dışı Kar / (Zarar)	699.187	545.610
Parasal Kayıp Kazanç	(852.764)	(148.923)
	660.929	814.506

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
İnşaat Hakediş Gelirleri	226.452.986	447.073.405
Ticari Mal Satışları	31.501.050	29.027.583
Diğer Gelirler	1.091.258	105.429.513
Satıştan İadeler(-)	(736.879)	--
Borsa Kule Satış Gelirleri	931.614.180	886.247.702
Net satışlar	1.189.922.595	1.467.778.203

25.2. Satışların Maliyeti

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
İnşaat Hakediş Maliyetleri (-)	(217.797.272)	(324.357.308)
Ticari Mal Maliyeti (-)	--	(109.004.703)
Borsa Kule Satış Maliyetleri (-)	(705.970.460)	(237.037.271)
Diğer Maliyetler (-)	(2.008.220)	(1.559.138)
Toplam	(925.775.952)	(671.958.420)

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

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Araştırma Giderleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

FAALİYET GİDERLERİ	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(163.005.684)	(105.671.728)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.933.244)	(7.779.999)
	(164.938.928)	(113.451.727)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Giderleri (-)	(50.255.125)	(34.347.945)
Dava, Noter Giderleri (-)	(3.721.826)	(2.933.526)
Temsili İkram Giderleri (-)	(3.283.637)	(1.690.610)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(7.628.182)	(5.112.233)
Haberleşme ve Kargo Giderleri (-)	(110.360)	(46.399)
Kira Giderleri (-)	(1.159.293)	(1.214.430)
Temizlik Giderleri (-)	(665.226)	(227.920)
Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-)	(2.499.847)	(2.047.540)
Sigorta Giderleri (-)	(619.354)	(1.892.557)
Aidat Giderleri (-)	(518.342)	(6.482.199)
Taşıt Giderleri (-)	(7.381.296)	(4.660.971)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(63.241.171)	(17.771.573)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	(1.079.213)	(1.160.873)
Güvenlik, Bilgi İşlem ve Bakım Giderleri (-)	(1.888.010)	(729.098)
Amortisman Giderleri (-)	(16.485.408)	(20.919.196)
Diğer Giderler (-)	(2.469.394)	(4.434.658)
	(163.005.684)	(105.671.728)

26.2. Pazarlama Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Pazarlama Giderleri (-)		
Emlak Danışmanlık ve Komisyon Giderleri (-)	(312.833)	(7.410.709)
Reklam Giderleri (-)	(1.620.411)	(369.290)
Toplam	(1.933.244)	(7.779.999)

26.3. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

27. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

KGK'nın 30 Haziran 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklama gereği Raporlama dönemine ait (01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024) bağımsız denetim ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	2.271.091	1.150.249
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti (*)	--	--
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler (*)	--	--
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti (*)	82.790	37.223
Toplam	2.353.881	1.187.472

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Konusu Kalmayan Kıdem Tazminat Karşılıkları	666.454	--
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	4.455.681	4.492.422
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	--	357.815
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	124.958.101	35.745.112
Diğer Gelir Ve Karlar	6.970.086	17.269.705
	137.050.322	57.865.054

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Karşılık Giderleri (-)	(306.595.415)	(5.867.414)
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-)	(868.734)	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(24.373.989)	(52.005.227)
Diğer Gider Ve Zararlar (-)	(17.999.698)	(30.203.435)
Toplam	(349.837.836)	(88.076.076)

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

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri Değer Düşüklüğü/İptalleri, (Net)	(4.220)	(23.872)
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali)	75	2.080
Toplam	(4.145)	(21.792)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	--	81.260.289
Duran Varlık Satış Karı	66.531.813	73.335.529
Finansal Varlık Değer Artışı	852.111.097	206.546.350
Toplam	918.642.910	361.142.168

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	(1.155.680.500)	--
Toplam	(1.155.680.500)	--

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Faiz Gelirleri	16.189.832	5.318.523
Kambiyo Karları	117.177	63.986
Toplam	16.307.009	5.382.509

30.2. Finansman Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2025 ve 2024 hesap dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Faiz Giderleri (-)	(735.184.592)	(293.420.866)
Kambiyo Zararları (-)	(34.564)	(20.035)
Teminat Mektubu Masrafları (-)	(2.255.012)	(7.578.605)
Banka Komisyon Giderleri (-)	(1.096.063)	(433.530)
Toplam	(738.570.231)	(301.453.036)

31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31.1. Kurumlar Vergisi

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

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

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.

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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(2.664.562)	(39.590.525)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	(2.664.562)	(39.590.525)

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	75.302.523	190.717
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(2.846.503)	(190.717)
Ödenecek kurumlar vergisi	72.456.020	--

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	(83.124.168)	(190.717)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	30.357.281	(34.873.744)
Toplam	(52.766.887)	(35.064.461)

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

Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri):	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(39.590.525)	(13.008.079)
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi	81.288	58.945
Parasal Kayıp Kazanç	6.487.394	8.232.353
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	30.357.281	(34.873.744)
Dönem sonu itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.664.562)	(39.590.525)

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.305.674	326.418	1.927.265	481.816
Aktifleştirilen Finansman Giderleri	2.553.447	638.362	590.218	147.555
Ertelenmiş Finansman Giderleri	1.809.162	452.290	45.550.506	11.387.628
Kredi Faiz Tahakkukları	124.298	31.075	484.823	121.206
Diğer Vergi Avantajları	12.233.236	3.058.309	53.082.614	13.270.654
Diğer Borç ve Gider Tahakkukları	549.256.157	137.314.040	(823.877)	(205.969)
Stok Maliyetlerinin Düzeltilmesi	(14.306.532)	(894.158)	--	--
Özkaynak Hesaplarının Düzeltilmesi	(19.959.695)	(4.989.923)	78.002.369	19.500.593
MDV Farkları	(13.623.708)	1.583.998	76.775.316	(306.763)
Bağlı Ortaklıklar BKZ	(4.279.542)	(267.472)	(29.737.436)	(1.858.590)
Satışı Yapılan Stoklara İlişkin Düzeltme	(203.472.444)	(50.868.110)	(44.626.648)	(11.156.661)
İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları	18.994.597	4.748.649	293.880.998	73.470.250
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	294.560.349	73.640.088	11.304.916	2.826.229
İzin Karşılığı	593.445	148.361	395.336	98.834
Dava Karşılıkları	16.108.317	4.027.079	17.164.395	4.291.099
Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı	(16.367.981)	(4.091.995)	134.828.245	33.707.061
Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal	3.143.427	785.857	1.733.240	433.310
Ertelenmiş Finansman Geliri	(68.057.399)	(17.014.350)	(12.995.854)	(3.248.964)
Yıllara Sari İnşaat Maliyetlerine İlişkin Düzeltmeler	(574.504.405)	(143.626.101)	(543.035.046)	(135.758.765)
Diğer Gelirler	(30.839.586)	(7.709.897)	(10.164.762)	(2.541.191)
Diğer Gelirler-Finansal Yatırım	171.677	42.918	(176.999.118)	(44.249.780)
Ertelenen vergi varlıkları, yükümlülükleri (net)	(44.557.506)	(2.664.562)	(102.662.808)	(39.590.525)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	(44.557.506)	(2.664.562)	(102.662.808)	(39.590.525)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Pay Başına Kazanç		
Net Dönem Karı/Zararı (TL)	(1.311.891.342)	75.809.946
Hisselerin Adedi	400.000.000	400.000.000
Pay Başına Kazanç (TL)	(3,28)	0,19

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "" işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	19.125.000	25.033.158
	19.125.000	25.033.158

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

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

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	29.326.398	38.249.638
	29.326.398	38.249.638

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 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alışların detayı aşağıdaki gibidir;

Alışlar-31.12.2025	Hizmet / Yansıtma	Kira	Faiz	Sabit Kıymet	Toplam
Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	--	60.713	--	--	60.713
	--	60.713	--	--	60.713

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 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.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	25.263.075	8.427.843
	25.263.075	8.427.843

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.

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (Not 19)	2.621.276.132	1.151.697.278
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(5.456.690)	(13.313.125)
Net borç	2.615.819.442	1.138.384.153
Toplam özsermaye	1.434.430.889	2.577.564.533
Toplam sermaye	4.050.250.331	3.715.948.686
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	65%	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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

a) Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

31.12.2025	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)	-	141.665.983	19.125.000	55.767.689	5.157.674	299.016
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	141.665.983	19.125.000	55.767.689	5.157.674	299.016
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	274.944.655	-	17.317.653	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(274.944.655)	-	(17.317.653)	-	-
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)	-	553.918.976	2.109.012	12.232.571	191.398.752	21.344
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	553.918.976	2.109.012	12.232.571	191.398.752	21.344
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	10.205.855	-	64.492	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(10.205.855)	-	(64.492)	-	-
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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

31.12.2025						
Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	2.621.276.132	2.625.466.594	2.132.658.550	483.193.452	9.614.592	-
	2.621.276.132	2.625.466.594	2.132.658.550	483.193.452	9.614.592	-
31.12.2025						
Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	504.865.245	504.865.245	504.865.245	-	-	-
Diğer Borçlar	2.320.073	2.320.073	2.320.073	-	-	-
	507.185.318	507.185.318	507.185.318	-	-	-
31.12.2024						
Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar	1.151.697.278	1.156.944.795	496.752.747	228.507.572	433.071.140	-
	1.151.697.278	1.156.944.795	496.752.747	228.507.572	433.071.140	-
31.12.2024						
Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı						
Beklenen vadeler	Defter Değeri	(=I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	251.718.634	251.718.634	251.718.634	-	-	-
Diğer Borçlar	6.305.022	6.305.022	6.305.022	-	-	-
	258.023.656	258.023.656	258.023.656	-	-	-

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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, inşaat 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. 31 Aralık 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 hes.dahil)	8.411	--	167	--
2.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
3.Diğer Alacaklar	--	--	--	--
4.Diğer Varlıklar	--	--	--	--
5. Dönen Varlıklar (1+2+3+4)	8.411	--	167	--
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)	8.411	--	167	--
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+20)	--	--	--	--
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)	8.411	--	167	--
24. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	8.411	--	167	--

31 Aralık 2024: Yoktur

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

Duyarlılık Analizi:

31 Aralık 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	--	--	--	--
ABD Doları net etki	--	--	--	--
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
Avro net varlığı	841	(841)	631	(631)
Avro net etki	841	(841)	631	(631)
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
GBP net varlığı	--	--	--	--
GBP net etki	--	--	--	--
Toplam	841	(841)	631	(631)

31 Aralık 2024: Yoktur.

e) Faiz Oranı Riski

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'un faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Faiz oranlarındaki dalgalanmalardan korunmak amacıyla dönem dönem vadeli faiz oranı değişimi 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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Sabit faizli finansal araçlar	31.12.2025	31.12.2024
<i>Finansal Varlıklar</i>		
-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.952.721.105	439.557.809
-İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	1.055
<i>Finansal Yükümlülükler</i>		
-Banka Kredileri	2.608.145.425	1.146.474.287
-Finansal Kiralama İşlemleri	13.130.707	5.222.991
Değişken faizli finansal araçlar	31.12.2025	31.12.2024
<i>Finansal Varlıklar</i>		
-Geri Alınan KUYAŞ Hisse Payları	928.013	24.735.910
-Kuyumcukent İşletme A.Ş.	5.970.875	45.935.011
-Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.	82.871.035	82.871.035

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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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: Özdeğer 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:

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	216.558.672	216.558.672
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.952.721.105	--	5.970.875	1.958.691.980
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	82.871.035	82.871.035
Toplam	1.952.721.105	--	305.400.582	2.258.121.687
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	507.185.318	507.185.318
- Finansal Borçlar	--	2.613.956.742	--	2.613.956.742
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	7.319.390	7.319.390
Toplam	--	2.613.956.742	514.504.708	3.128.461.450

31.12.2024 Tarihi İtibarıyla	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
- Ticari ve Diğer Alacaklar	--	--	596.233.253	596.233.253
- GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	439.557.809	--	45.935.011	485.492.820
- İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--	82.871.035	82.871.035
Toplam	439.557.809	--	725.039.299	1.164.597.108
Finansal Yükümlülükler				
- Ticari ve Diğer Borçlar	--	--	258.023.656	258.023.656
- Finansal Borçlar	--	1.146.474.287	--	1.146.474.287
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	--	--	5.222.991	5.222.991
Toplam	--	1.146.474.287	263.246.647	1.409.720.934

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket tarafından 18 Şubat 2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısına ilişkin kararlar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") 04 Mart 2026 tarihinde kamuya açıklanmıştır. Söz konusu Genel Kurul toplantısına ilişkin çağrı metni, toplantı tutanağı, hazır bulunanlar listesi ve diğer ilgili belgeler KAP'ta yayımlanmış olup yatırımcıların erişimine açık bulunmaktadır. İlgili bildirim ve eklerine Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden erişilebilmekte olup detaylı bilgilere aşağıdaki bağlantı aracılığıyla ulaşılabilmektedir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1565537>

Söz konusu Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Şirket yönetim kurulunda meydana gelen istifalar kapsamında yönetim yapısı yeniden belirlenmiş ve yeni yönetim kurulu üyeleri seçilmiştir.

Şirket yönetimi, raporlama dönemi sonrasında meydana gelen bu gelişmelerin konsolide finansal tablolar üzerinde düzeltme gerektiren bir etkisinin bulunmadığını değerlendirmektedir. Yönetim yapısına ilişkin söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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 konsolide finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ve konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla parasal kazanç / (kayıp) hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal / Parasal olmayan kalemler	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Yıllara Sâri İnşaat İşleri	(193.374.475)	(263.520.979)
Kullanım Hakkı Varlıkları	80.312	413.056
Stoklar	333.641.483	574.827.719
Peşin Ödenmiş Giderler	28.155.824	33.661.716
Finansal Yatırımlar	(37.897.878)	(72.903.332)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.449.754	84.602.722
Ertelenmiş Gelirler	(85.723.616)	(46.309.478)
Sermaye Düzeltmeleri	(837.206.379)	(804.096.723)
Özkaynak Kalemleri	375.948.497	406.308.722
hesap		
Geçmiş Yıl Kar/Zarar Düzeltmeleri	(133.739.090)	35.265.296
Gelir Tablosu Kalemleri	378.358.188	(504.257.696)
	(167.307.380)	(556.008.977)