



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# KUYAŞ YATIRIM A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 4. 3 Aylık Bildirim

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31.12.2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR

Bağımsız Denetim Kuruluşu	AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## 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) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait 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, 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 Konsolide 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.

#### 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.

### *Stoklar ve Stok Değerleme Yöntemleri*

#### *Kilit Denetim Konuları*

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında 116.463.992.-TL tutarında kısa ve uzun vadeli stokları bulunmakta olup, Şirket'in aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Stoklar, Şirket tarafından kısa ve uzun vadede satış amaçlı gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır.

Stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar

#### *Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı*

Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Cari yılda Stoklar için gerçekleştirilen harcamalar (dönüştürme, borçlanma maliyetleri, hakedişler vb.) ilgili belgeleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır.

Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirilmesi raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.

nedeniyle satılacak gayrimenuller tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

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

### ***Finansal Borçlar ve Muhasebeleştirilmesi***

#### ***Kilit Denetim Konuları***

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 76.751.239.-TL tutarında kredi kuruluşlarına finansal borçları bulunmaktadır.

Şirket finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

#### ***Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı***

Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Şirket'in finansal borçlar için hesaplanmış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.

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

### ***Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile Yatırım Amaçlı Gayeimenkullere 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 kriterlerini karşılamayan tutarların aktifleştirilmesi veya aktifleştirmenin doğru dönemde yapılmamasıdır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların toplam tutarı 132.050.826.-TL yatırım amaçlı gayrimenkullerin tutarı da 179.174.106.-TL'dir.

#### ***Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı***

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin aktifleştirme süreci uçtan uca anlaşılmalı olup, süreçler içerisinde yer alan aktifleştirme kararlarının nasıl alındığı ve Şirket 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.

- Şirket 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 değerlendirilen yapılar için çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır.

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

- Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

- Değerleme uzmanlarının kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir.

- Grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.

- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

#### 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, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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.

- 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 tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamaların dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı 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 bildirmektediriz. 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 iletmiş 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.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

1) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair, önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Aralık 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

**Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.**

**Ahmet AKER, SMMM**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 27 Ocak 2023**

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	18.725.088	58.298.393
Finansal Yatırımlar		1.816.733	4.014.129
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		1.816.733	4.014.129
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	6	1.816.733	4.014.129
Ticari Alacaklar		124.735.727	16.776.495
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	124.735.727	16.776.495
Diğer Alacaklar		2.660.950	1.714.593
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.660.950	1.714.593
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		65.312.510	10.220.087
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları	10	65.312.510	10.220.087
Peşin Ödenmiş Giderler		3.704.450	150.323
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	3.704.450	150.323
Diğer Dönen Varlıklar		1.478.118	723.031
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	12	1.478.118	723.031
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>218.433.576</b>	<b>91.897.051</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>218.433.576</b>	<b>91.897.051</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar		95.709	95.709
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		95.709	95.709
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	6	95.709	95.709
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	18.000.000	0
Ticari Alacaklar		636.667	347.316
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	636.667	347.316
Diğer Alacaklar		294.008	77.482
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	294.008	77.482
Stoklar	9	116.463.992	112.488.678
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	47.755.000	41.590.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	179.174.106	95.758.249
Maddi Duran Varlıklar		132.050.826	87.063.533
Arazi ve Arsalar	16	0	43.485.000
Binalar	16	115.528.803	40.282.824
Taşıtlar	16	12.769.539	2.142.125
Mobilya ve Demirbaşlar	16	1.518.422	1.153.584
Diğer Maddi Duran Varlıklar	16	2.234.062	0
Kullanım Hakkı Varlıkları	17	1.947.367	1.268.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.352	68.212
Diğer Haklar	18	37.352	68.212
Diğer Duran Varlıklar		136.399	193.123
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	12	136.399	193.123
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>496.591.426</b>	<b>338.951.083</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>715.025.002</b>	<b>430.848.134</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.094.765	8.450.257
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.094.765	8.450.257
Banka Kredileri	19	598.684	8.009.150
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	496.081	441.107
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19	31.680.452	6.119.179
Ticari Borçlar		13.553.040	17.410.438
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	33	11.210.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.343.040	17.410.438
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	76.726	291.361
Diğer Borçlar		1.353.510	77.323

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	33	0	58.298
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	8	1.353.510	19.025
<b>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</b>		<b>700.057</b>	<b>11.814.146</b>
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	10	700.057	11.814.146
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		100.500	100.500
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	100.500	100.500
<b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>31</b>	<b>162.526</b>	<b>0</b>
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.790.848	2.713.828
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	22.156	18.839
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	2.768.692	2.694.989
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.116.336	4.054.131
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	1.116.336	4.054.131
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>52.628.760</b>	<b>51.031.163</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>52.628.760</b>	<b>51.031.163</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		45.917.715	82.141.955
İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		45.917.715	82.141.955
Banka Kredileri	19	44.472.103	81.148.925
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	1.445.612	993.030
Diğer Borçlar		7.415	8.915
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	8	7.415	8.915
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		21.855.622	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	21.855.622	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		83.443	178.937
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	83.443	178.937
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	63.524.887	11.548.855
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>131.389.082</b>	<b>93.878.662</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>184.017.842</b>	<b>144.909.825</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		531.007.160	285.938.309
Ödenmiş Sermaye	23	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	23	-4.054.545	-1.840.743
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23	894.854	894.854
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		112.081.210	79.623.301
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		112.081.210	79.623.301
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	23	112.335.736	79.800.272
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	23	-254.526	-176.971
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.370.632	1.370.632
Yasal Yedekler	23	1.370.632	1.370.632
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	23	89.529.536	-21.405.140
Net Dönem Karı veya Zararı	23	231.185.473	127.295.405
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>531.007.160</b>	<b>285.938.309</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>715.025.002</b>	<b>430.848.134</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	25	243.220.003	71.874.337
Satışların Maliyeti	25	-85.990.297	-46.307.608
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>157.229.706</b>	<b>25.566.729</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>157.229.706</b>	<b>25.566.729</b>
Genel Yönetim Giderleri	26	-23.569.663	-15.215.765
Pazarlama Giderleri	26	-7.846.055	-1.220.705
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	4.864.265	9.580.583
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	28	-21.046.527	-3.283.055
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>109.631.726</b>	<b>15.427.787</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	162.604.986	110.291.128
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	29	-19.590	-40.942
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	28	17.995.902	19.457.403
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>290.213.024</b>	<b>145.135.376</b>
Finansman Gelirleri	30	2.807.977	2.772.881
Finansman Giderleri	30	-10.151.120	-2.431.808
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>282.869.881</b>	<b>145.476.449</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-51.684.408	-18.181.044
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	31	-3.539.788	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	31	-48.144.620	-18.181.044
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>231.185.473</b>	<b>127.295.405</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>231.185.473</b>	<b>127.295.405</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	0	0
Ana Ortaklık Payları	23	231.185.473	127.295.405
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		32.457.909	-7.119.767
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	23	36.390.042	-9.440.572
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	23	-100.721	-12.882
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-3.831.412	2.333.687
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-3.831.412	2.333.687
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	23	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>32.457.909</b>	<b>-7.119.767</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>263.643.382</b>	<b>120.175.638</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	23	0	0
Ana Ortaklık Payları	23	263.643.382	120.175.638



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>2.101.382</b>	<b>39.924.608</b>
Dönem Karı (Zararı)		231.185.473	127.295.405
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	23	231.185.473	127.295.405
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-211.140.657</b>	<b>-114.812.318</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	2.779.610	59.682
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		24.192.796	-26.741.347
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7	12.792.041	-22.355.098
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9	-274.931	-527.527
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	23	11.651.404	-3.904.709
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	12	24.282	45.987
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-164.995.896	-12.612.135
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	21	-169.732	52.613
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		73.703	-2.193.499
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-164.899.867	-10.471.249
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		18.845.253	-9.465.137
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-40.657	21.164
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	1.004.299	-9.431.444
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7	15.842.800	-710.893
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7	2.038.811	656.036
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	30	0	-366.001
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-144.172.933	-81.734.869
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	14	-144.172.933	-81.734.869
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	31	52.138.558	15.775.813
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12	71.955	271.676
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-17.943.434</b>	<b>27.441.521</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	2.197.396	-4.014.129
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-70.331.290	-10.195.653
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-70.331.290	-10.195.653
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.165.617	-1.443.672
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-1.165.617	-1.443.672
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		44.870.787	20.450.109
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıklarındaki Azalış (Artış)	10	44.870.787	20.450.109
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-51.880.317	-8.355.391
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	-3.553.577	320.010
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-19.678.323	17.680.827
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	33	11.210.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-30.888.323	17.680.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	-214.635	204.229
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		71.730	8.886.628
Devam Eden İnşaat Ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)	10	71.730	8.886.628
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.235.441	-37.446
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	1.235.441	-37.446
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	84.560.763	2.109.496

İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.055.792	1.836.513
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12		-1.117.997	1.525.320
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12		-2.937.795	311.193
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			<b>2.101.382</b>	<b>39.924.608</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			<b>1.557.624</b>	<b>-2.943.142</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	6		-18.000.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			45.685.000	363.082
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16		45.685.000	363.082
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-26.127.376	-3.306.224
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16		-26.127.376	-3.300.415
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18		0	-5.809
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			<b>-43.232.311</b>	<b>-2.744.835</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-23.993.288	-5.996.366
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	23		-23.993.288	-5.996.366
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			11.290.000	17.733.627
Kredilerden Nakit Girişleri	19		11.290.000	17.733.627
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-20.917.767	-12.050.288
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	19		-20.917.767	-12.050.288
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	17		-171.030	0
Ödenen Faiz	30		-9.440.226	-2.431.808
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-39.573.305	34.236.631
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-39.573.305	34.236.631
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>		<b>58.298.393</b>	<b>24.061.762</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>5</b>		<b>18.725.088</b>	<b>58.298.393</b>



Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
Kar Payları															
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
Carli Dönem 01.01.2022 - 31.12.2022	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	23			-2.213.802							-12.802.565	15.016.367		-15.016.367
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması															
Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler															
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar ) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Süleymesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
<b>Dönem Sonu Bakiyeler</b>		23	100.000.000	-4.054.545	894.854	112.335.736	-254.526			1.370.632	89.529.536	231.185.473	531.007.160		531.007.160