

**KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR ve
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



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 denetlemiş bulunuyoruz.

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.

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Özsezen İş Merkezi, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:126/C Blok Şişli-İstanbul

T: 0 312 223 03 68 – 0 212 347 22 72, www.akademikdenetim.com.tr Mersis No: 0011-0055-4450-0016



Stoklar ve Stok Değerleme Yöntemleri

| Kilit Denetim Konuları | Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı |
|---|---|
| <p>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.</p> <p>Stoklar, Şirket tarafından kısa ve uzun vadede satış amaçlı gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle satılacak gayrimenkuller tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> | <p>Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>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.</p> <p>Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.</p> <p>Stoklara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p> |

Finansal Borçlar ve Muhasebeleştirilmesi

| Kilit Denetim Konuları | Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı |
|---|--|
| <p>Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 76.751.239.-TL tutarında kredi kuruluşlarına finansal borçları bulunmaktadır.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>Finansal borçlara ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p> |



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

Kilit Denetim Konuları

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

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.

- 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 değerlendirme yapılırken 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.

- 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 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 örneklem yoluyla detay fatura testleri gerçekleştirilmiştir.

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

- Değerleme uzmanlarınca 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 yayınlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi 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 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 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 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 Bağımsız Denetim

audit & assurance

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 tarafımıza 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

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Özsezen İş Merkezi, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:126/C Blok Şişli-İstanbul

T: 0 312 223 03 68 – 0 212 347 22 72, www.akademikdenetim.com.tr Mersis No: 0011-0055-4450-0016

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | | <i>Denetimden Geçmiş</i> | <i>Denetimden Geçmiş</i> |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Dipnot Referansları | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | 218.433.576 | 91.897.051 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 5 | 18.725.088 | 58.298.393 |
| Finansal Yatırımlar | | | |
| - GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | 6 | 1.816.733 | 4.014.129 |
| Ticari Alacaklar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 7 | 124.735.727 | 16.776.495 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 8 | 2.660.950 | 1.714.593 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar | | | |
| - Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları | 10 | 65.312.510 | 10.220.087 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler | 11 | 3.704.450 | 150.323 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 12 | 1.478.118 | 723.031 |
| Duran Varlıklar | | 496.591.426 | 338.951.083 |
| Finansal Yatırımlar | | | |
| - GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | 6 | 95.709 | 95.709 |
| İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | 6 | 18.000.000 | -- |
| Ticari Alacaklar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 7 | 636.667 | 347.316 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| - 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 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 17 | 1.947.367 | 1.268.781 |
| Maddi Duran Varlıklar | 16 | 132.050.826 | 87.063.533 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | | | |
| - Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 18 | 37.352 | 68.212 |
| Diğer Duran Varlıklar | 12 | 136.399 | 193.123 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 715.025.002 | 430.848.134 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | Denetimden Geçmiş 31.12.2022 | Denetimden Geçmiş 31.12.2021 |
|---|--------------------------------|---|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 52.628.760 | 51.031.163 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | | | |
| - 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 | | | |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 33 | 11.210.000 | -- |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 7 | 2.343.040 | 17.410.438 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 13 | 76.726 | 291.361 |
| Diğer Borçlar | | | |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 33 | -- | 58.298 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 8 | 1.353.510 | 19.025 |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | | | |
| - Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan | 10 | 700.057 | 11.814.146 |
| Sözleşme Yükümlülükleri | | | |
| Ertelenmiş Gelirler | 11 | 100.500 | 100.500 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 31 | 162.526 | -- |
| Kısa Vadeli Karşılıkları | | | |
| - 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 | 12 | 1.116.336 | 4.054.131 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 131.391.744 | 93.878.662 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | | |
| - Banka Kredileri | 19 | 44.472.103 | 81.148.925 |
| - Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 19 | 1.445.612 | 993.030 |
| Diğer Borçlar | | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 8 | 7.415 | 8.915 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 21 | 83.443 | 178.937 |
| Ertelenmiş Gelirler | 11 | 21.855.622 | -- |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 31 | 63.527.549 | 11.548.855 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 531.016.073 | 285.938.309 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 531.016.073 | 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 veya Giderler | | | |
| - Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 23 | 112.335.736 | 79.800.272 |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları | 23 | (254.526) | (176.971) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 23 | 1.370.632 | 1.370.632 |
| Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | 23 | 89.529.536 | (21.405.140) |
| Net Dönem Karı/Zararı | 23 | 231.194.386 | 127.295.405 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 23 | -- | -- |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 715.036.577 | 430.848.134 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | | <i>Denetimden</i> <i>Geçmiş</i> Dipnot Referansları | <i>Denetimden</i> <i>Geçmiş</i> 01.01.- 31.12.2022 | <i>Denetimden</i> <i>Geçmiş</i> 01.01.- 31.12.2021 |
|---|----|--|---|---|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | | |
| Hasılat | 25 | | 243.220.003 | 71.874.337 |
| Satışların Maliyeti (-) | 25 | | (85.990.297) | (46.307.608) |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | | 157.229.706 | 25.566.729 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 26 | | (23.569.663) | (15.215.765) |
| Pazarlama Giderleri (-) | 26 | | (7.846.055) | (1.220.705) |
| Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-) | 26 | | -- | -- |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 28 | | 4.864.265 | 9.580.583 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 28 | | (21.034.952) | (3.283.055) |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | | 109.643.301 | 15.427.787 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 29 | | 162.604.986 | 110.291.128 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 29 | | -- | -- |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar | 29 | | 17.995.902 | 19.457.403 |
| TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri | 28 | | (19.590) | (40.942) |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | | 290.224.599 | 145.135.376 |
| Finansman Gelirleri | 30 | | 2.807.977 | 2.772.881 |
| Finansman Giderleri (-) | 30 | | (10.151.120) | (2.431.808) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | | 282.881.456 | 145.476.449 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri | | | (51.687.070) | (18.181.044) |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri | 31 | | (3.539.788) | -- |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri | 31 | | (48.147.282) | (18.181.044) |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | | 231.194.386 | 127.295.405 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | | | |
| Diğer Kapsamlı Gelir/Gider | | | | |
| - Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 23 | | 36.390.042 | (9.440.572) |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları | 23 | | (100.721) | (12.882) |
| - Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | 23 | | (3.831.412) | 2.333.687 |
| Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (Vergi Sonrası) | | | 32.457.909 | (7.119.767) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER) | | | 263.652.295 | 120.175.638 |
| Dönem Kar/Zararının Dağılımı | | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Payları | 23 | | -- | -- |
| Ana Ortaklık Payları | 23 | | 231.194.386 | 127.295.405 |
| Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Payları | 23 | | 44.747,00 | -- |
| Ana Ortaklık Payları | 23 | | 263.607.548 | 120.175.638 |
| Hisse Başına Kazanç | 32 | | 2,31 | 1,27 |
| | 32 | | | |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Not | Ödenmiş Sermaye | Pay İhraç Primleri/ İskontoları | Geri Alınmış Paylar | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları | Diğer Kazanç / Kayıplar | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Karı/Zararı | Toplam Özsermaye | Azınlık Payları | Toplam Özsermaye |
|--|-----|--------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|-------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 01 Ocak 2021 bakiyesi | | 100.000.000 | 894.854 | -- | 86.907.157 | (164.089) | 1.370.632 | (27.127.339) | 9.877.822 | 171.759.037 | -- | 171.759.037 |
| Transferler | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 9.877.822 | (9.877.822) | -- | -- | -- |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle | 23 | -- | -- | (1.840.743) | -- | -- | -- | -- | -- | (1.840.743) | -- | (1.840.743) |
| Meydana Gelen Artış (Azalış) | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Sermaye Arttırımı | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Toplam Kapsamlı Gelir | 23 | -- | -- | -- | (7.106.885) | (12.882) | -- | (4.155.623) | 127.295.405 | 116.020.015 | -- | 116.020.015 |
| Pay İhracına İlişkin Primler | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Geçmiş Yıl Düzeltmesi | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 31 Aralık 2021 bakiyesi-Denetimden Geçmiş | | 100.000.000 | 894.854 | (1.840.743) | 79.800.272 | (176.971) | 1.370.632 | (21.405.140) | 127.295.405 | 285.938.309 | -- | 285.938.309 |
| 01 Ocak 2022 bakiyesi | | 100.000.000 | 894.854 | (1.840.743) | 79.800.272 | (176.971) | 1.370.632 | (21.405.140) | 127.295.405 | 285.938.309 | -- | 285.938.309 |
| Transferler | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 127.295.405 | (127.295.405) | -- | -- | -- |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle | 23 | -- | -- | (2.213.802) | -- | -- | -- | (12.802.565) | -- | (15.016.367) | -- | (15.016.367) |
| Meydana Gelen Artış (Azalış) | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Sermaye Arttırımı | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Toplam Kapsamlı Gelir | 23 | -- | -- | -- | 32.535.464 | (77.555) | -- | (3.558.164) | 231.194.386 | 260.094.131 | -- | 260.094.131 |
| Pay İhracına İlişkin Primler | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Geçmiş Yıl Düzeltmesi | 23 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 31 Aralık 2022 bakiyesi-Denetimden Geçmiş | | 100.000.000 | 894.854 | (4.054.545) | 112.335.736 | (254.526) | 1.370.632 | 89.529.536 | 231.194.386 | 531.016.073 | -- | 531.016.073 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | | <i>* Yeniden Sınıflandırılmış</i> |
|--|--------------------------|-----------------------------------|
| | <i>Denetimden Geçmiş</i> | <i>Denetimden Geçmiş</i> |
| | <i>01.01.-</i> | <i>01.01.-</i> |
| Dipnot Referansları | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI | | |
| A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | 2.101.382 | 39.924.608 |
| Dönem Karı | 231.194.386 | 127.295.405 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | (211.149.570) | (114.812.318) |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 2.779.610 | 59.682 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | |
| -Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 12.792.041 | (22.355.098) |
| -Maddi Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 11.651.404 | (3.904.709) |
| -Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | (274.931) | (527.527) |
| -Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler | 24.282 | 45.987 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düz. | (169.732) | 52.613 |
| -Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler | 73.703 | (2.193.499) |
| -Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düz. | (164.899.867) | (10.471.249) |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | |
| -Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler | (40.657) | 21.164 |
| -Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | 1.004.299 | (9.431.444) |
| -Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri | 15.842.800 | (710.893) |
| -Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri | 2.027.236 | 656.036 |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler | -- | (366.001) |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler | (144.172.933) | (81.734.869) |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 52.141.220 | 15.775.813 |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler | 71.955 | 271.676 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | (17.943.434) | 27.441.521 |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış) | 2.197.396 | (4.014.129) |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | (70.331.290) | (10.195.653) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | (1.165.617) | (1.443.672) |
| Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış) | 44.870.787 | 20.450.109 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | (51.880.317) | (8.355.391) |
| Pesin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | (3.553.577) | 320.010 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | 11.210.000 | -- |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | (30.888.323) | 17.680.827 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış) | (214.635) | 204.229 |
| Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerine İlişkin Borçlardaki Artış (Azalış) | 71.730 | 8.886.628 |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | 1.235.441 | (37.446) |
| Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | 84.560.763 | 2.109.496 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | |
| -Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış) | (1.117.997) | 1.525.320 |
| -Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) | (2.937.795) | 311.193 |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | 1.557.624 | (2.943.142) |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | |
| -Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 45.685.000 | 363.082 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | |
| -Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | (26.127.376) | (3.300.415) |
| -Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | -- | (5.809) |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borç. Araç. Edinimi İçin Yap.Nakit Çık. | (18.000.000) | -- |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | (43.232.311) | (2.744.835) |
| Kredilerden Nakit Girişleri | 11.290.000 | 17.733.627 |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-) | (20.917.767) | (12.050.288) |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-) | (171.030) | -- |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler | (9.440.226) | (2.431.808) |
| İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Almasıyla İlgili Çıkışlar (-) | (23.993.288) | (5.996.366) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim | (39.573.305) | 34.236.631 |
| Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri | 58.298.393 | 24.061.762 |
| Dönem Nakit ve Nakit Benzerleri | 18.725.088 | 58.298.393 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET 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.

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

Borsa İstanbul A.Ş.’nin 12.12.2013 tarihli toplantısında grup payları İkinci Ulusal Pazarda işlem görmesine karar verilmiştir. 20.12.2013 tarihinde İkinci Ulusal Pazarda İşlem görmeye başlamıştır. Rapor Tarihi itibarıyla şirket BİST Ana Pazar’da işlem görmektedir.

Grup’un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar aşağıdaki gibidir.

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Pay yüzdesi | Pay tutarı | Pay yüzdesi | Pay tutarı |
| DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık) | 100,00 | 100.000.000 | 100,00% | 100.000.000 |
| Toplam | 100,00% | 100.000.000 | 100,00% | 100.000.000 |

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL olup her biri 1 TL itibarı 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’un rapor tarihi itibarıyla konsolide çalışan sayısı 19’dur. (2021 yılı: 13 kişi)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET 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 2022 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

| Ticari Ünvanı | Şirketin Faaliyet Konusu | Ödenmiş Sermayesi | Grup'un Sermayesindeki Payı | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | Grup'un Sermayesindeki Payı % | Grup'un Sermayesindeki Payı % |
| KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. (Eski Ünvan: Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.)* | Site Yönetimi & İnşaat | 24.000.000 | 24.000.000 | 100% | 100% |

Şirketin bağlı ortaklığı 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 bilanço 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.

Özkaynak Yöntemi ile Dahil Edilen Şirketler

Grup aşağıda belirtilen iş ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı ve Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı 31 Aralık 2022 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı

12.05.2015 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen Hatipoğlu Apartmanı Göztepe İstanbul projesi için Büyük Artı İnşaat Mimarlık Dekarasyon Mobilya San. Tic. A.Ş. ile 21.07.2015 tarihinde Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu inşaat projesi toplam 15.334 m2 inşaat alanında gerçekleştirilecek olup, 76 adet daireden oluşmaktadır. Kat Maliklerine teslim edilecek 56 daire dışında 20 adet daire İş Ortaklık tarafından satışa sunulmuştur.

Faaliyet rapor tarihi itibarıyla betonarme ve cephe inşaat işleri tamamlanmış olup, geçici kabul eksikleri tamamlanmaktadır. Kat maliklerine daire teslimleri tamamlanmıştır. Projenin Satış Pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

Adi Ortaklıkların Pay Oranları

| Ticari Ünvanı | Şirketin Faaliyet Konusu | Ödenmiş Sermayesi | Grup'un Sermayedeki Payı | Para Birimi | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | | | Grup'un Sermayedeki Payı % | Grup'un Sermayedeki Payı % |
| Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort. | İnşaat | 50.000 | 50.000 | TL | 100% | 100% |
| Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort. | İnşaat | 50.000 | 50.000 | TL | 100% | 100% |

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren şube ve bağlı ortaklıklar muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini faaliyette bulundukları ülkelerin para birimleri cinsinden ve o ülkelerin mevzuatlarına uygun olarak hazırlamaktadırlar.

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

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen iştirak, iş ortaklığı ve bağlı ortaklıkları önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, konsolide finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Ölçüm Esasları

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

Finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Ocak 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. 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 olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

| Ticari Ünvanı | Şirketin Faaliyet Konusu | Grup Tarafından Doğrudan veya Dolaylı Olarak Sahip Olunan Oy Hakları (%) | Etkin Ortaklık Oranı (%) | Kontrol Gücü Olmayan Paylar (%) |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|
| KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş.* | Site Yönetimi & İnşaat | 100% | 100% | 0% |

* (Eski Ünvan: Kuyumcukent Gayrimenkul Yönetim A.Ş.)

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 temettüleri, 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. Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“TFRS”) değişiklikler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 “Maddi duran varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları”nın ilk kez uygulanması”, TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

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

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

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

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

Grup sunulan dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulanmış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

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

2.6. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Ticari Alacaklar

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

İndirgeme oranı olarak TL bazlı ticari alacaklar için vadelerine göre yıllık ortalama % 22,85 oranı kullanılmıştır. (2021: % 19,02) Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 120 gün olup, senetli alacakların vadesi aylık olarak düzenli tahsilatlardan olmaktadır.

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

İlişkili Taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 2022 tarihi itibarıyla ilişkili tarafları (Not 33) de belirtilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir 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 satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir. Stoklar olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan ve satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller ve inşaat yatırımlarından oluşmaktadır. (Not 9). Konsolide finansal tablo hazırlanan dönemlerde uzun vadeli stokların maliyet değeri 116.463.992.-TL'dir. Stokların tamamı maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmiştir. (Not: 9)

Maddi Duran Varlıklar

- Binalar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 16 Aralık 2022 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile)
- Kuyaş Yönetim Akalın Projesi'nde yer alan 25 ve 26 no.lu bağımsız bölümler 16 Aralık 2022 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01006 Sayılı Rapor ile)
- Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Projesi'nde yer alan 76 no.lu bağımsız bölüm 16 Aralık 2022 tarihinde tamamlanan, bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01007 Sayılı Rapor ile)

tespit edilen makul değerleri üzerinden 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihinde finansal tablolarda binalarda birikmiş amortisman tutarlarının binanın brüt defter değeri ile netleştirilmesi sonucu oluşan net tutar yeniden değerlendirme sonrasındaki tutara getirilmiştir. Maliyet değeri ile yeniden değerlendirilmiş değer arasındaki fark ertelenmiş vergiden netleşmiş şekilde özkaynakların altında "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabında takip edilmektedir. Yeniden değerlendirilen varlık kullanıldığı müddetçe yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden hesaplanan amortisman ile ilk maliyet bedeli üzerinden hesaplanan amortisman arasındaki farkın ertelenmiş vergi etkisi düşüldükten sonra yeniden değerlendirme fonundan düşülerek birikmiş karlar hesabına alacak kaydedilerek takip edilir.

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

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

Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydaları artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden 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 2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. (Not 16).

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

Maden sahası geliştirme maliyetleri, yeni cevher damarlarının değerlendirilmesi ile geliştirilmesinin yanı sıra var olan cevher damarlarının üretiminin devamı ve geliştirilmesi amaçlı yer altı galerilerinin açılması, kazı yapılması, yolların yapılması gibi maliyetleri de içermektedir. Maden geliştirme maliyetleri, söz konusu madenden gelecekte bir ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu, belirli maden alanları için tanımlanabildiği ve maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda aktifleştirilir. Üretim sırasında katlanılan maliyetler, maden sahasının geliştirilmesiyle birebir ilişkili olduğu sürece aktifleştirilir. Üretimle ilgili maliyetler ise gider olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Maden sahası geliştirme giderlerinin araştırma ve değerlendirme giderlerinden ayrımının yapılamadığı durumlarda, söz konusu giderler oluştuğu 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 amortisman 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 amortisman tabi tutulmaya başlanırlar.

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

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

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

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

Araştırma ve Değerlendirme Giderleri

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

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

Çevre Rehabilitasyonu, Maden Sahalarının Islahı ve Kapanması İle İlgili Karşılıklar

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

Çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden hesaplanan karşılık konsolide finansal tablolara ilk kez yansıtıldığında veya ilişkili olduğu maden sahasında üretimin devam etmesi koşuluyla yönetimin tahminlerinde değişiklik olduğunda, ilgili değişiklik maddi duran varlıklar hesap grubu altındaki "Maden Tesisinin Rehabilitasyon Maliyeti" (Not 16) içerisinde takip edilir. Üretimi tamamlanan (ömrü biten) madenlere ilişkin çevre rehabilitasyonu, maden sahalarının ıslahı ve kapanmasına istinaden hesaplanan karşılık tutarındaki yönetim tahminlerindeki müteakip 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Geçmiş yıllarda ayrılan değer düşüklüğü karşılığı artık geçerli değilse ya da daha düşük değerde bir karşılık ayrılması gerekiyorsa ilgili tutar kadar geri çekilir ve bu tutar gelir tablosuna yansıtılır. Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her bilanço tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. (Not: 18)

İnşaat Sözleşmeleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Grup'un yönetim kurulu karar uyarınca aktifine kayıtlı TMS/TFRS'na göre hazırlanan finansal tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflanmış 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)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 30-90 gün arasındadır. İndirgeme oranı olarak TL bazlı borçlar için %22,85 oranı kullanılmıştır. (2021: %19,02)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

i) Karşılıklar

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

ii) Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

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

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

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

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

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

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

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| İskonto oranı | 1,90% | 1,41% |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | 96,27% | 92,60% |

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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 gelirle ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

Satılan gayrimenkullün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılat miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edeceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında(şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır. (Not:25)

Borçlanma Giderleri

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

Finansal Araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır. TFRS 9 kapsamında finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir: (Not:6)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan 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") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

Finansal Yükümlülükler

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

Finansal Varlık Ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

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

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

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

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

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak işletmenin fonksiyonel para birimine çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

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

Grup’un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar;

- ***Şüpheli Alacaklar***

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

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir. Grup ticari/ticari olmayan şüpheli alacağı 5.234.066.- TL’dir. (31 Aralık 2021: 5.247.568.-TL)

- ***Sabit Kıymetlerin Faydalı Ömürleri***

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

- ***Kıdem Tazminatı Karşılığı***

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

- ***Ertelenmiş Vergi***

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

- ***Stok Değer Düşüklüğü***

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

- **Borsa Kule Merkez Bina Değerlemesi**

Borsa Kule içerisinde yer alan şirket merkezi olarak kullanılacak ofis katları ve değer artış kazancı ve kira geliri elde etmek üzere sınıflandırılan ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda 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 Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01006 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Akalın Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14'te belirtilmiştir.

- **Hatipoğlu Projesi Bağımsız Bölüm Değerlemesi**

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un finansal tabloları "*her nevi taşınmazların işletilmesi alanında faaliyetlerini sürdürmek*" amacıyla kurmuş olduğu KGY Yönetim İnşaat Hizmetleri A.Ş. ile konsolide olarak hazırlanmıştır.

Grup, payı bulunan adi ortaklıklarından Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı'nı ve Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'nı 31 Aralık 2022 tarihli finansal tabloları Özkaynak Yöntemine göre finansal tablolarına dahil etmiştir.

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa | 2.043 | 11.590 |
| Bankalar | | |
| - Vadesiz mevduat | 7.706.916 | 416.293 |
| - Vadeli mevduat | 11.016.129 | 57.870.510 |
| Toplam | 18.725.088 | 58.298.393 |

Grup'un vadesiz mevduat hesaplarında 3.705.000.-TL bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2021: 115.000.-TL) Bankalarda bulunan vadesiz mevduatının dökümü aşağıda sunulmuştur:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| TL | 18.723.045 | 58.040.454 |
| Usd | -- | 246.349 |
| Toplam | 18.723.045 | 58.286.803 |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatları dökümü aşağıda sunulmuştur:

| 31.12.2022 | | | | |
|-------------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| Döviz Cinsi | Faiz Oranı | Vadesi | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| TL-Vadeli Mevduat | 12,00% | 09.01.2023 | 4.244.005 | 4.238.713 |
| TL-Vadeli Mevduat | 18,00% | 30.01.2023 | 3.674.003 | 3.669.396 |
| TL-Vadeli Mevduat | 2,00% | 13.01.2023 | 142.378 | 142.378 |
| TL-O/N | 20,00% | 02.01.2023 | 2.965.642 | 2.965.642 |
| Toplam | | | | 11.016.129 |

| 31.12.2021 | | | | |
|---------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| Döviz Cinsi | Faiz Oranı | Vadesi | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| TL-O/N | 17,81% | 03.01.2022 | 100.000 | 100.000 |
| TL-O/N | 23,30% | 03.01.2022 | 47.500.000 | 47.500.000 |
| TL-O/N | 17,50% | 03.01.2022 | 270.000 | 270.000 |
| TL-O/N | 22,75% | 03.01.2022 | 10.000.510 | 10.000.510 |
| Toplam | | | | 57.870.510 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR ve İŞTİRAKLERDEKİ YATIRIMLAR

6.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarar Tablosuna | | |
| Yansıtılan Finansal Varlıklar | | |
| Oyak Portföy Para Piyasası Fonları | 259.063 | 1.514.129 |
| Oyak Yatırım Repo Hesabı | 1.557.670 | 2.500.000 |
| | 1.816.733 | 4.014.129 |

6.2. Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna | | |
| Yansıtılan Finansal Varlıklar | | |
| İştirakler | 95.709 | 95.709 |
| Diğer Finansal Duran Varlıklar | 72.983.086 | 70.091.705 |
| Diğer Finansal Duran Varlıklar Karşılığı (-) | (25.228.086) | (28.501.705) |
| | 47.850.709 | 41.685.709 |

Grup'un 31 Aralık 2022 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.

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | Oran (%) | Tutar | Oran (%) | Tutar |
| Kuyumcukent İşletme A.Ş. | 1,3% | 95.709 | 1,3% | 95.709 |
| KUYAŞ - Yönetim Akalın Adi Ortaklığı | 100% | 53.601.814 | 100% | 38.266.683 |
| KUYAŞ - Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı | 100% | 19.381.272 | 100% | 31.825.022 |
| Toplam | | 73.078.795 | | 70.187.414 |
| Değer Düşüklüğü Karşılığı (-) | | (25.228.086) | | (28.501.705) |
| Genel Toplam | | 47.850.709 | | 41.685.709 |

6.3. İştiraklerdeki Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla iştiraklerdeki yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir;

İştiraklerdeki Yatırımlar

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Güneşli Yapı Ticaret A.Ş. | 18.000.000 | -- |
| | -- | -- |
| | 18.000.000 | - |

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| Kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| Ticari alacaklar | 164.544 | 2.363.744 |
| Alınan çekler ve senetler | 142.828.160 | 15.344.029 |
| Tahsili şüpheli ticari alacaklar | 5.199.940 | 5.213.442 |
| | 148.192.644 | 22.921.215 |
| Ertelenmiş finansman geliri (-) | (18.256.977) | (931.278) |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (5.199.940) | (5.213.442) |
| Toplam | 124.735.727 | 16.776.495 |

7.2. Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Alınan çekler ve senetler | 681.281 | 430.381 |
| | 681.281 | 430.381 |
| Ertelenmiş finansman geliri (-) | (33.039) | (83.065) |
| Toplam | 648.242 | 347.316 |

7.3. Şüpheli Ticari Alacaklar

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

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Dönem başı bakiye | 5.213.442 | 5.309.767 |
| Yıl içinde ayrılan karşılıklar | -- | -- |
| İptal edilen karşılıklar | (13.502) | (96.325) |
| Toplam | 5.199.940 | 5.213.442 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Vadesi geçmemiş | 143.673.985 | 17.707.773 |
| Vadesi geçmiş - 365 günden fazla | 5.199.940 | 5.213.442 |
| Toplam | 148.873.925 | 22.921.215 |

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vadesi geçmiş - 365 günden fazla | 5.199.940 | 5.213.442 |
| Toplam | 5.199.940 | 5.213.442 |

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Ticari Borçlar | 698.237 | 679.256 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 33) | 11.210.000 | -- |
| Borç Senetleri | -- | 17.300.000 |
| Diğer Ticari Borçlar | 1.744.018 | 176.393 |
| Ertelenmiş finansman gideri (-) | (99.215) | (745.211) |
| Toplam | 13.553.040 | 17.410.438 |

Ticari borçların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Vadesi geçmemiş | 13.553.040 | 17.410.438 |
| Toplam | 13.553.040 | 17.410.438 |

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 1.970.280 | -- |
| Vergi Dairesinden Alacaklar | 91.296 | 856.597 |
| Diğer Çeşitli Alacaklar | 599.374 | 857.996 |
| Şüpheli Diğer Alacaklar | 34.126 | 34.126 |
| Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-) | (34.126) | (34.126) |
| Toplam | 2.660.950 | 1.714.593 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Şüpheli Diğer Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli diğer alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı bakiye | 34.126 | 368.452 |
| Yıl içinde ayrılan karşılıklar | -- | 12.663 |
| İptal edilen karşılıklar | -- | (346.989) |
| Toplam | 34.126 | 34.126 |

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uzun vadeli diğer alacaklar | | |
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 294.008 | 77.482 |
| Toplam | 294.008 | 77.482 |

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| Alınan Depozito ve Teminatlar | 1.160.280 | -- |
| Ortaklara Borçlar | -- | 58.298 |
| Diğer Çeşitli Borçlar | 197.008 | 23.621 |
| Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-) | (3.778) | (4.596) |
| Toplam | 1.353.510 | 77.323 |

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uzun vadeli diğer borçlar | | |
| Alınan Depozito ve Teminatlar | 7.415 | 8.915 |
| Toplam | 7.415 | 8.915 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

9. STOKLAR

9.1. Kısa Vadeli Stoklar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

9.2. Uzun Vadeli Stoklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokların detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Uzun Vadeli Stoklar | | |
| Borsa Kule Binası | 116.463.992 | 112.488.678 |
| Toplam | 116.463.992 | 112.488.678 |

10. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR/YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar | | |
| Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları | 65.312.510 | 10.220.087 |
| Toplam | 65.312.510 | 10.220.087 |

10.2. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

10.3. Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|-------------------|
| Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler | | |
| Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri | 700.057 | 11.814.146 |
| Toplam | 700.057 | 11.814.146 |

10.4. Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|----------------|
| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | | |
| Gelecek Aylara Ait Giderler | 256.028 | 31.968 |
| Verilen Sipariş Avansları | 3.448.422 | 118.355 |
| | 3.704.450 | 150.323 |

11.2. Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

11.3. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | | |
| Gelecek Aylara Ait Gelirler | 100.500 | 100.500 |
| | 100.500 | 100.500 |

11.4. Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|------------|
| Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler | | |
| Alınan Sipariş Avansları | 21.855.622 | -- |
| | 21.855.622 | -- |

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|----------------|
| Diğer dönen varlıklar | | |
| Devreden KDV | 1.475.118 | 239.961 |
| Personel Avansları | 3.000 | 3.000 |
| Avans Çek ve Senetler | -- | 511.600 |
| Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-) | -- | (31.530) |
| Toplam | 1.478.118 | 723.031 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

12.2. Diğer Duran Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| Diğer duran varlıklar | | |
| Avans Çek ve Senetler | -- | 250.900 |
| Avans Ertelenmiş Finansman Giderleri (-) | -- | (57.777) |
| İnşaat Hakediş Stopajları | 136.399 | -- |
| | 136.399 | 193.123 |

12.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|------------------|
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | |
| Ödenecek Vergi ve Fonlar | 1.116.336 | 4.054.131 |
| | 1.116.336 | 4.054.131 |

12.4. Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|----------------|
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | | |
| Personele Borçlar | -- | 237.797 |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 76.726 | 53.564 |
| Toplam | 76.726 | 291.361 |

14. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

14.1. Adi Ortaklıkların Pay Oranları

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan Adi Ortaklıkların Pay Oranları aşağıdaki gibidir;

| | | | | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| Ticari Ünvanı | Şirketin Faaliyet Konusu | Ödenmiş Sermayesi | Grup'un Sermayedeki Payı | Para Birimi | Grup'un Sermayedeki Payı % | Grup'un Sermayedeki Payı % |
| Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ort. | İnşaat | 50.000 | 50.000 | TL | 100% | 100% |
| Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ort. | İnşaat | 50.000 | 50.000 | TL | 100% | 100% |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

14.2. Adi Ortaklıkların Net Varlık Tutarları

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştiraklerin finansal durum tablosunda yer alan net varlık tutarları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| KUYAŞ - Büyük Artı-Akalin Adi İş Ortaklığı | 53.601.814 | 38.266.683 |
| KUYAŞ - Büyük Artı Adi İş Ortaklığı | 19.381.272 | 31.825.022 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar Değer Düşüklüğü(-) | (25.228.086) | (28.501.705) |
| Toplam | 47.755.000 | 41.590.000 |

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin net defter değeri aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Net kayıtlı değer | | |
| Borsa Kule İşyerleri ve Ofis Blokları | 179.174.106 | 95.758.249 |
| Net kayıtlı değer | 179.174.106 | 95.758.249 |

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

| | 01.01.2021 | İlaveler | Çıkışlar | 31.12.2021 |
|--------------------------|-------------------|------------|----------|-------------------|
| Ofis Blokları(1) | 10.553.985 | 14.452.722 | -- | 25.006.707 |
| Borsa Kule İşyerleri(2) | 5.073.382 | 65.678.160 | -- | 70.751.542 |
| Net kayıtlı değer | 15.627.367 | | | 95.758.249 |

(1) Kuyumcukent AVM içerisinde yer alan A1 ve B1 no.lu bağımsız bölümler satılmış olup finansal tablolara yansıtılmıştır.

(2) Borsa Kule içerisinde yer alan değer artış kazancı ve kira geliri elde etmek üzere sınıflandırılan ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerleme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Arsa ve binalar, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarları üzerinden belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmıştır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR ve MADEN VARLIKLARI

16.1. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Net Defter Değeri | | |
| Arazi ve Arsalar | -- | 43.485.000 |
| Binalar | 115.528.803 | 40.282.824 |
| Taşıtlar | 12.769.539 | 2.142.125 |
| Demirbaşlar | 1.518.422 | 1.153.584 |
| Net Kayıtlı Değeri | 129.816.764 | 87.063.533 |

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Cari dönemde 2.333.867.-TL amortisman ayrılmıştır. (31.12.2021: 198.753.-TL)

| Önceki Dönem | 01.01.2021 | İlaveler | Çıkışlar | Değerleme | 31.12.2021 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Arazi ve Arsalar | 86.970.000 | -- (43.485.000) | -- | -- | 43.485.000 |
| Binalar | -- | 12.827.804 | -- | 27.522.270 | 40.350.074 |
| Taşıtlar | 176.582 | 2.386.500 | (363.082) | -- | 2.200.000 |
| Demirbaşlar | 737.415 | 913.915 | -- | -- | 1.651.330 |
| | 87.883.997 | 16.128.219 | (43.848.082) | 27.522.270 | 87.686.404 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Binalar | -- | (67.250) | -- | -- | (67.250) |
| Taşıtlar | (166.652) | (78.252) | 187.029 | -- | (57.875) |
| Demirbaşlar | (377.245) | (53.251) | -- | (67.250) | (497.746) |
| | (543.897) | (198.753) | 187.029 | (67.250) | (622.871) |
| Net kayıtlı değer | 87.340.100 | 15.929.466 | (43.661.053) | 27.455.020 | 87.063.533 |

Maddi duran varlıklar üzerinde kullanılan kredilere ilişkin 100.000.000.-TL banka ipoteği bulunmaktadır.

16.2. MADEN VARLIKLARI

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maden varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir:

| Maden Varlıkları | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Net Defter Değeri | | |
| Maden sahası geliştirme maliyeti | 2.234.062 | -- |
| | 2.234.062 | -- |

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maden varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

17. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

| Kullanım Hakkı Varlıkları | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar | 2.434.209 | 1.585.976 |
| Kullanım Hakkı Varlığı-Binalar İtfa Payı | (486.842) | (317.195) |
| | 1.947.367 | 1.268.781 |

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

18. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların net defter değeri aşağıdaki gibidir:

| Cari Dönem | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Haklar | 37.352 | 68.212 |
| Net kayıtlı değeri | 37.352 | 68.212 |

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Cari dönemde 30.860.-TL itfa payı ayrılmıştır. (31.12.2021: 47.958.-TL)

| Cari Dönem | 01.01.2021 | İlaveler | Çıkışlar | 31.12.2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 438.002 | 5.809 | -- | 443.811 |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 10.638 | -- | -- | 10.638 |
| | 448.640 | 5.809 | -- | 454.449 |
| Birikmiş itfa payı | | | | |
| Haklar | (327.641) | (47.958) | -- | (375.599) |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | (10.638) | -- | -- | (10.638) |
| | (338.279) | (47.958) | -- | (386.237) |
| Net kayıtlı değeri | 110.361 | (42.149) | -- | 68.212 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlar | | |
| Banka Kredileri | 6.594.594 | 8.000.000 |
| Diğer Mali Borçlar | 4.090 | 9.150 |
| Toplam | 6.598.684 | 8.009.150 |

19.2. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | |
| Banka Kredileri | 25.680.452 | 6.119.179 |
| Toplam | 25.680.452 | 6.119.179 |

19.3. Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | |
| Banka Kredileri | 44.472.103 | 81.148.925 |
| Toplam | 44.472.103 | 81.148.925 |

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 % 22,85'tir. (31.12.2021: Grup'un kullandığı Türk Lirası kredilere ödediği kar payları ve faiz oranları yıllık %12,66)

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

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 1 Yıl | 32.279.136 | 14.128.329 |
| 1-5 Yıl | 44.472.103 | 81.148.925 |
| Toplam | 76.751.239 | 95.277.254 |

Finansal Borçlar İçin Verilen Teminatlar

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| İpotek, Teminat | 125.870.000 | 230.000.000 |
| Toplam | 125.870.000 | 230.000.000 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

19.4. Diğer Finansal Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer finansal borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|--------------|--------------|
| Kredi Kartları | 4.090 | 9.150 |
| Toplam | 4.090 | 9.150 |

19.5. Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-KV-Binalar | 496.081 | 441.107 |
| Kullanım Hakkı Yükümlülüğü-UV-Binalar | 1.445.612 | 993.030 |
| | 1.941.693 | 1.434.137 |
| Faiz Gideri | 65.758 | 187.156 |

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

20. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un devlet teşvik ve yardımları detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|----------------|
| Kısa vadeli devlet teşvik ve yardımları | | |
| Devlet Teşvikleri | 50.613 | 107.957 |
| | 50.613 | 107.957 |

21. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir:

21.1 Kısa Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli karşılıklar | | |
| Kullanılmamış İzin Karşılığı | 22.156 | 18.839 |
| Dava Karşılıkları | 2.768.692 | 2.694.989 |
| | 2.790.848 | 2.713.828 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

21.2 Uzun Vadeli Karşılıklar:

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uzun vadeli karşılıklar | | |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 83.443 | 178.937 |
| | 83.443 | 178.937 |

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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| İskonto oranı | 1,90% | 1,41% |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | 96,27% | 92,60% |

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

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dönem Başı Bakiyesi | 178.937 | 88.821 |
| Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-) | (46.957) | (84.837) |
| Faiz Maliyeti | 2.529 | 916 |
| Hizmet Maliyeti | (151.787) | 156.861 |
| Aktüeryal Fark | 100.721 | 17.176 |
| Dönem Sonu Toplam Kıdem Taz. Karşılığı | 83.443 | 178.937 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

22. TAAHHÜTLER ve ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1. Verilen Teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle verilen teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

| Cinsi | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| A) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler | 142.124.300 | 242.379.300 |
| -Teminat | 16.254.300 | 12.379.300 |
| -İpotek | 125.870.000 | 230.000.000 |
| B) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler toplamı | - | - |
| C) Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| D) Diğer verilen TRİ'ler toplam tutarı | - | - |
| Toplam | 142.124.300 | 242.379.300 |
| Grup'un Özkaynaklar Toplamı | 531.016.073 | 285.938.309 |
| Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Özkaynaklarına Oranı | 27% | 85% |

22.2. Alınan Teminatlar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

22.3. Verilen Kefalet ve Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle, Kuyaş Yönetim Akalın Adi Ortaklığı ve Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Adi Ortaklığı'na 11.08.2015 tarihinde vermiş olduğu genel kredi sözleşmesi kapsamında 25.870.000.-TL kefalet ve yükümlülüğü bulunmaktadır.

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle sermaye detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Pay yüzdesi | Pay tutarı | Pay yüzdesi | Pay tutarı |
| DİĞER ORTAKLAR (Halka Açık) | 100,00% | 100.000.000 | 100,00% | 100.000.000 |
| Toplam | 100,00% | 100.000.000 | 100,00% | 100.000.000 |

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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 düzeltilmesi 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle geri alınan paylara ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Geri Alınmış Paylar (-) | (4.054.545) | (1.840.743) |
| | (4.054.545) | (1.840.743) |

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

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

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

24 Aralık 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla başlatılan pay geri alım programına istinaden yapılan alımlar 30.12.2022 tarihli özel durum açıklamasında (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1091513>) yer alan tabloya işlenmiş olup, bugüne kadar 4.054.545 adet hissenin ortalama 7,40 TL fiyattan geri alımı yapılmıştır. Alımlar yapıldıkça kamuoyuna duyurulmaktadır.

23.3. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 894.854 | 894.854 |
| | 894.854 | 894.854 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 112.335.736 | 79.800.272 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları | (254.526) | (176.971) |
| | 112.081.210 | 79.623.301 |

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Artışları/Azalışları;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| Dönem Başı Bakiyesi | 79.623.301 | 86.743.068 |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları | 36.390.042 | (9.507.822) |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | (100.721) | (17.176) |
| Ertelenmiş Vergi Etkisi (Not 31) | (3.831.412) | 2.405.231 |
| Dönem Sonu Bakiyesi | 112.081.210 | 79.623.301 |

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

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

23.6. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kardan ayrılmış kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------------|------------------|
| Yasal Yedekler | 1.370.632 | 1.370.632 |
| | 1.370.632 | 1.370.632 |

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedirler. 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 dağıtılabilmek kar üzerinden dağıtılacak tutarın tamamı, yasal net dağıtılabilmek kardan karşılanabiliyorsa, bu tutarın tamamı, yasal yedek karşılanamıyorsa, yasal kayıtlardaki net dağıtılabilmek tutarın tamamının dağıtılması gerekmektedir. Geçmiş Yıllar Karları/Zararları SPK'da veya yasalda zarar varsa, kar dağıtımı yapılmamaktadır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

23.7. Geçmiş Yıllar Zararları

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| Geçmiş Yıl Kârı / (Zararları) | 89.529.536 | (21.405.140) |
| | 89.529.536 | (21.405.140) |

23.8. Net Dönem Kârı veya Zararı

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem Kârı veya Zararı | 231.185.473 | 127.295.405 |
| | 231.185.473 | 127.295.405 |

23.9. Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir. Şirket'in 2022 Aralık dönemi kârı 231.185.473.-TL'dir. (31.12.2021: 127.295.405.-TL kâr.)

23.10. Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

24. VARLIKLARDAN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

| SATIŞ GELİRLERİ | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Atölye Blokları Satış Gelirleri | -- | 423.729 |
| Ofis Blokları Satış Gelirleri | 17.796.610 | 14.037.071 |
| İnşaat Hakediş Gelirleri | 15.866.792 | 10.220.087 |
| Borsa Kule Satış Gelirleri | 208.884.433 | 35.540.908 |
| Palmiye Sitesi Satış Gelirleri | -- | 11.652.542 |
| Ticari Mal Satışları | 442.168 | -- |
| Diğer Gelirler | 230.000 | -- |
| Net satışlar | 243.220.003 | 71.874.337 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

25.2. Satışların Maliyeti

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

| SATIŞLARIN MALİYETİ | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Atölye Blokları Satış Maliyeti (-) | -- | (513.286) |
| Ofis Blokları Satış Maliyeti (-) | (6.513.107) | (5.853.932) |
| İnşaat Hakediş Maliyetleri (-) | (6.496.216) | (9.198.079) |
| Borsa Kule Satış Maliyetleri (-) | (72.472.996) | (22.091.667) |
| Palmye Sitesi Satış Maliyetleri (-) | -- | (8.650.644) |
| Ticari Mal Maliyeti (-) | (440.104) | -- |
| Diğer Maliyetler (-) | (67.874) | -- |
| Toplam | (85.990.297) | (46.307.608) |

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

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Araştırma Giderleri'nin detayı aşağıdaki gibidir:

| FAALİYET GİDERLERİ | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (23.569.663) | (15.215.765) |
| Pazarlama Giderleri (-) | (7.846.055) | (1.220.705) |
| Araştırma Geliştirme Giderleri (-) | -- | -- |
| | (31.415.718) | (16.436.470) |

(*) Genel Yönetim Giderleri içerisinde yer alan Dava, Noter Giderleri (-) kaleminin 8.358.653.-TL kaybedilen davalar ödenen tutarlar olup, 2.679.107.-TL'si de vergi ve tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET 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 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (-) | | |
| Personel Giderleri (-) | (5.165.850) | (5.130.279) |
| Dava, Noter Giderleri (-) | (8.358.653) | (3.603.367) |
| Temsili İkram Giderleri (-) | (100.410) | (89.025) |
| Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-) | (357.373) | (1.952.580) |
| Haberleşme ve Kargo Giderleri (-) | (18.000) | (10.736) |
| Kira Giderleri (-) | (31.359) | (17.450) |
| Temizlik Giderleri (-) | (39.027) | (47.134) |
| Elektrik, Su, Gaz Giderleri (-) | (128.691) | (82.232) |
| Sigorta Giderleri (-) | (116.816) | (182.392) |
| Aidat Giderleri (-) | (282.006) | (474.992) |
| Taşıt Giderleri (-) | (575.859) | (409.826) |
| Vergi Resim ve Harç Giderleri (-) | (2.679.107) | (2.380.976) |
| Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-) | (46.956) | (74.228) |
| Güvenlik, Bilgi İşlem ve Bakım Giderleri (-) | (222.114) | (242.359) |
| Amortisman Giderleri (-) | (2.431.977) | (476.950) |
| Diğer Giderler (-) | (3.015.465) | (41.239) |
| | (23.569.663) | (15.215.765) |

26.2. Pazarlama Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Pazarlama Giderleri (-) | | |
| Personel Giderleri (-) | (139.500) | -- |
| Emlak Danışmanlık ve Komisyon Giderleri (-) | (2.873.602) | -- |
| Reklam Giderleri (-) | (4.818.485) | (1.188.246) |
| Kira Giderleri (-) | (9.000) | (24.750) |
| Diğer Paz. Giderleri (-) | (5.468) | (7.709) |
| Toplam | (7.846.055) | (1.220.705) |

26.3. Araştırma Giderleri

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

26.4 Niteliklerine Göre Giderler

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerinin özeti aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Satışların Maliyeti (-) | (85.990.297) | (46.307.608) |
| Araştırma Geliştirme Giderleri (-) | -- | -- |
| Pazarlama Giderleri (-) | (7.846.055) | (1.220.705) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (23.569.663) | (15.215.765) |
| | (117.406.015) | (62.744.078) |

27. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi 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 bağımsız denetim ücreti 180 bin TL'dir.

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

28.1. Esas Faaliyet Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Esas Faaliyetlerle İlgili Vade Farkı Geliri | 3.616 | 55.972 |
| Konusu Kalmayan Kıdem Tazminat Karşılıklar | 203.456 | -- |
| Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları | 879.297 | 7.733.843 |
| Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri | -- | 146.988 |
| Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri | 2.177.355 | 1.197.901 |
| Diğer Gelir Ve Karlar | 1.233.887 | 238.023 |
| Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar | 366.654 | 207.856 |
| | 4.864.265 | 9.580.583 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

28.2. Esas Faaliyet Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Karşılık Giderleri (-) | (70.340) | (830.722) |
| Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Giderleri (-) | -- | (156.529) |
| Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-) | (20.022.110) | (1.142.611) |
| Diğer Gider Ve Zararlar (-) | (954.077) | (1.153.193) |
| Toplam | (21.046.527) | (3.283.055) |

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

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptallerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) | -- | (67.798) |
| Nakit ve Nakit Benzerleri Değer Düşüklüğü/İptalleri, (Net) | (19.590) | -- |
| Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) | -- | 26.856 |
| Toplam | (19.590) | (40.942) |

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

29.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kira Geliri | -- | 6.176 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları | 111.705.857 | 65.678.160 |
| Duran Varlık Satış Karı | 50.001.535 | 44.594.791 |
| Finansal Varlık Değer Artışı | 897.594 | 12.001 |
| Toplam | 162.604.986 | 110.291.128 |

29.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir;

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz Gelirleri | 2.785.704 | 2.368.161 |
| Kambiyo Karları | 22.273 | 404.720 |
| Toplam | 2.807.977 | 2.772.881 |

30.2. Finansman Giderleri

Grup'un 01 Ocak-31 Aralık 2022 ve 2021 dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz Giderleri (-) | (9.874.292) | (2.281.583) |
| Kambiyo Zararları (-) | -- | (29.178) |
| Teminat Mektubu Masrafları (-) | -- | (57.199) |
| Banka Komisyon Giderleri (-) | (276.828) | (63.848) |
| Toplam | (10.151.120) | (2.431.808) |

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.

2022 yılında uygulanan vergi oranı %23'dir (2021: %25). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %23 oranında geçici vergi hesaplanmıştır. (2021 Aralık %25).

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

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

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

31.2. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur)

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 16.310.303 | 13.345.808 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | (79.835.190) | (24.894.663) |
| Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net) | (63.524.887) | (11.548.855) |

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 aktif ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS' ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları amortisman ve İtfa payı düzeltmeleri, ticari alacak ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı düzenlemeleri, indirilebilir geçmiş yıl zararları ve benzeri tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

31.4. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 dönemleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Cari vergi yükümlülüğü | | |
| Kurumlar vergisi karşılığı | 3.539.788 | -- |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar | (3.377.262) | -- |
| İadesi talep edilebilecek vergi | -- | -- |
| Ödenecek kurumlar vergisi | 162.526 | -- |

31.5. Vergi Geliri/Gideri

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 dönemleri itibarıyla vergi geliri ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vergi gideri/(geliri) | | |
| Cari kurumlar vergisi | (3.539.788) | -- |
| Ertelenmiş vergi geliri / (gideri) | (48.144.620) | (18.181.044) |
| Toplam | (51.684.408) | (18.181.044) |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31.6. Ertelenmiş Vergiler

Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas konsolide finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2021: %25). Grup'un ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri): | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------------|---------------------|
| 1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi (-) | (11.548.855) | 4.226.958 |
| Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ert. Vergi Etkis | 23.166 | 4.294 |
| Özkaynak ile İlişkilendirilen | (3.854.578) | -- |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Art./Az. | -- | 2.400.937 |
| Bağlı Ortaklık Etkisi | -- | -- |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (48.144.620) | (18.181.044) |
| Dönem sonu itibariyle kapanış bakiyesi | (63.524.887) | (11.548.855) |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|
| | Kümülatif geçici farklar | Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) | Kümülatif geçici farklar | Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 83.443 | 19.192 | 178.937 | 44.734 |
| Aktifleştirilen Finansman Giderleri | 508.941 | 117.056 | -- | -- |
| Ertelenmiş Finansman Giderleri | 18.301.591 | 4.209.367 | 1.103.650 | 275.914 |
| Kredi Faiz Tahakkukları | 594.594 | 136.757 | 710.894 | 177.724 |
| Diğer Vergi Avantajları | 4.509.292 | 1.037.137 | 12.233.236 | 3.058.309 |
| Diğer Borç ve Gider Tahakkukları | 146.379 | 33.667 | 1.049.729 | 262.432 |
| MDV Farkları | 942.047 | 216.670 | 138.616 | 34.653 |
| Bağlı Ortaklıklar BKZ | (35.437.247) | (8.150.567) | (21.340.054) | (5.335.014) |
| Yarı Mamul Maliyeti Finansman Giderleri | (8.475.429) | (1.949.349) | (11.410.479) | (2.852.620) |
| Satışı Yapılan Stoklara İlişkin Düzeltme | (134.936.260) | (31.035.340) | (13.457.392) | (3.364.348) |
| İndirilebilir Geçmiş Yıl Zararları | -- | -- | 6.407.378 | 1.601.845 |
| Şüpheli Alacaklar Karşılığı | 42.969.354 | 9.882.951 | 29.691.941 | 7.422.985 |
| İzin Karşılığı | 22.156 | 5.096 | 18.839 | 4.710 |
| Dava Karşılıkları | 2.768.692 | 636.799 | 2.699.516 | 674.879 |
| Arsa ve Bina Gerçeğe Uygun Değer Farkı | (252.683.261) | (29.058.575) | (147.551.864) | (10.021.808) |
| Aktifleştirilen Finansman Geliri İptal | 67.874 | 15.611 | -- | -- |
| Ertelenmiş Finansman Geliri | (102.993) | (23.688) | (749.807) | (187.452) |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | (44.030) | (10.127) | (829.427) | (207.357) |
| Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi | (37.692.133) | (8.669.191) | (1.020.428) | (255.107) |
| Diğer Gelirler | (4.079.796) | (938.353) | (11.533.334) | (2.883.334) |
| Diğer | -- | -- | -- | -- |
| Ertelenen vergi varlıkları | 70.914.363 | 16.310.303 | 8.024.811 | 2.006.203 |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri | (473.451.149) | (79.835.190) | (161.684.860) | (13.555.058) |
| Ertelenen Vergi Varlıkları, Net | (402.536.786) | (63.524.887) | (153.660.049) | (11.548.855) |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla hisse başına kazancı aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pay Başına Kazanç | | |
| Net Dönem Zararı (TL) | 231.185.473 | 127.295.405 |
| Hisselerin Adedi | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Pay Başına Kazanç (TL) | 2,3119 | 1,2730 |

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacalar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacalar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

33.3. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Güneşli Yapı Ticaret A.Ş. | 11.210.000 | -- |
| | 11.210.000 | -- |

33.4. İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ortaklara Borçlar | -- | 58.298 |
| | -- | 58.298 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

33.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Yoktur. (31.12.2021: Yoktur.)

33.6. İlişkili Taraflardan Alışlar

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yılında ilişkili taraflardan alışların detayı aşağıdaki gibidir.

| Alışlar | Hizmet / Yansıtma | Kira | Faiz | Sabit Kıymet | Toplam |
|---------------------------|----------------------|---------------|-----------|------------------|------------------|
| Güneşli Yapı Ticaret A.Ş. | 62.988 | 36.000 | -- | 9.500.000 | 9.598.988 |
| | 62.988 | 36.000 | -- | 9.500.000 | 9.598.988 |

33.7. Üst yönetime sağlanan menfaatler

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerine ilişkin yönetim kurulu ve üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin detayı aşağıdaki gibidir. İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır.

| | 01.01.- 31.12.2022 | 01.01.- 31.12.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Faydalar | 3.410.495 | 2.456.022 |
| | 3.410.495 | 2.456.022 |

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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (Not 19) | 76.751.239 | 95.277.254 |
| Nakit ve Nakit Benzeri (-) | (18.725.088) | (58.298.393) |
| Net borç | 58.026.151 | 36.978.861 |
| Toplam özsermaye | 531.007.160 | 285.938.309 |
| Toplam sermaye | 589.033.311 | 322.917.170 |
| Net Borç/Toplam Sermaye Oranı | 10% | 11% |

34.2. Finansal Risk Faktörleri

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

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

a) Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir:

| 31.12.2022 | 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) | - | 125.372.394 | - | 2.954.958 | 18.723.045 | 2.043 |
| <i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i> | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 125.372.394 | - | 2.954.958 | 18.723.045 | 2.043 |
| B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 5.199.940 | - | 34.126 | - | - |
| Değer düşüklüğü (-) | - | (5.199.940) | - | (34.126) | - | - |
| Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım. | - | - | - | - | - | - |
| Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| Net değerinin 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.

| 31.12.2021 | 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) | - | 17.123.811 | - | 1.792.075 | 58.286.803 | 11.590 |
| <i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i> | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 17.123.811 | - | 1.792.075 | 58.286.803 | 11.590 |
| B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 5.213.442 | - | 34.126 | - | - |
| Değer düşüklüğü (-) | - | (5.213.442) | - | (34.126) | - | - |
| Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım. | - | - | - | - | - | - |
| Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| Net değerinin 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 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

| 31.12.2022 | | | | | | |
|---|-------------------|--|-------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Sözleşme Uyarınca Vadeler | Defter Değeri | Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV) | 3 Aydan Kısa (I) | 3 - 12 Ay arası (II) | 1- 5 Yıl arası (III) | 5 Yıldan uzun (IV) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal Borçlar | 76.751.239 | 76.751.239 | 6.117.858 | 19.562.594 | 51.070.787 | - |
| | 76.751.239 | 76.751.239 | 6.117.858 | 19.562.594 | 51.070.787 | - |
| 31.12.2022 | | | | | | |
| Beklenen vadeler | Defter Değeri | Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV) | 3 Aydan Kısa (I) | 3 - 12 Ay arası (II) | 1- 5 Yıl arası (III) | 5 Yıldan uzun (IV) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari Borçlar | 13.553.040 | 13.553.040 | 13.553.040 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 1.360.925 | 1.360.925 | 1.360.925 | - | - | - |
| | 14.913.965 | 14.913.965 | 14.913.965 | - | - | - |
| 31.12.2021 | | | | | | |
| Sözleşme Uyarınca Vadeler | Defter Değeri | Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV) | 3 Aydan Kısa (I) | 3 - 12 Ay arası (II) | 1- 5 Yıl arası (III) | 5 Yıldan uzun (IV) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal Borçlar | 95.277.254 | 95.277.254 | 4.911.563 | 14.128.329 | 76.237.362 | - |
| | 95.277.254 | 95.277.254 | 4.911.563 | 14.128.329 | 76.237.362 | - |
| 31.12.2021 | | | | | | |
| Beklenen vadeler | Defter Değeri | Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV) | 3 Aydan Kısa (I) | 3 - 12 Ay arası (II) | 1- 5 Yıl arası (III) | 5 Yıldan uzun (IV) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | |
| Ticari Borçlar | 17.410.438 | 17.410.438 | 17.410.438 | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 86.238 | 86.238 | 77.323 | - | 8.915 | - |
| | 17.496.676 | 17.496.676 | 17.487.761 | - | 8.915 | - |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

c) Piyasa Riski

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

d) Döviz Kuru Riski

Grup'un 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 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

| | Cari Dönem | | Önceki Dönem | |
|---|--------------|------------|----------------|---------------|
| | TL Karşılığı | ABD Doları | TL Karşılığı | ABD Doları |
| 1.Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | 253.201 | 18.996 |
| 2.Ticari ve Diğer Alacaklar | -- | -- | -- | -- |
| 4. Dönen Varlıklar (1+2+3+4) | -- | -- | 253.201 | 18.996 |
| 5.Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| 6.Ticari ve Diğer Alacaklar | -- | -- | -- | -- |
| 9. Duran Varlıklar (5+6+7+8) | -- | -- | -- | -- |
| 10. Toplam Varlıklar (5+9) | -- | -- | 253.201 | 18.996 |
| 11.Finansal Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| 12.Ticari Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| 15. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+12+13+14) | -- | -- | -- | -- |
| 16.Finansal Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| 17.Ticari ve Diğer Borçlar | -- | -- | -- | -- |
| 20. Uzun Vadeli Yükümlülükler (16+17+18+19) | -- | -- | -- | -- |
| 21. Toplam Yükümlülükler (15+16) | -- | -- | -- | -- |
| 22. Finansal Durum Tablosu Dışı | -- | -- | -- | -- |
| Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b) | -- | -- | -- | -- |
| 23. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-21+22) | -- | -- | 253.201 | 18.996 |
| 24. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) | -- | -- | 253.201 | 18.996 |

Duyarlılık Analizi:

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yabancı paranın %10 değer artışı yada azalışı karşısında diğer tüm değişkenlerin sabit kalması koşuluyla, vergi öncesi kar ve özkaynakları aşağıdaki tutarlar kadar daha düşük/yüksek olacaktı.

31 Aralık 2022: Yoktur

| | Vergi Öncesi Kar/Zarar | | Özkaynaklar | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| 31 Aralık 2021 | | | | |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde | | | | |
| ABD Doları net varlığı | 25.320 | (25.320) | 20.256 | (20.256) |
| ABD Doları net etki | 25.320 | (25.320) | 20.256 | (20.256) |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlığı | -- | -- | -- | -- |
| Avro net etki | -- | -- | -- | -- |
| GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde | | | | |
| GBP net varlığı | -- | -- | -- | -- |
| GBP net etki | -- | -- | -- | -- |
| Toplam | 25.320 | (25.320) | 20.256 | (20.256) |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

e) Faiz Oranı Riski

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Faiz Riski

Sabit faizli finansal araçlar

31.12.2022

31.12.2021

Finansal Varlıklar

-GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

1.816.733

4.014.129

Finansal Yükümlülükler

-Banka Kredileri

76.751.239

95.277.254

-Finansal Kiralama İşlemleri

1.941.693

1.434.137

Değişken faizli finansal araçlar

31.12.2022

31.12.2021

Finansal Varlıklar

-Geri Alınan KUYAŞ Hisse Payları

4.054.545

--

-Kuyumcukent İşletme A.Ş.

95.709

95.709

-Güneşli Yapı Ticaret A.Ş.

18.000.000

--

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

Finansal Araçlar

Finansal Araçların Kayda Alınması ve Kayıttan Çıkarılması

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun 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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Finansal Varlıklar

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

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

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırması

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasadaki kayıtlı fiyatlar

Seviye 2: Seviye 1'deki kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

Seviye 3: Varlıklar ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

| 31.12.2022 Tarihi İtibariyle | 1.Kategori | 2.Kategori | 3.Kategori | Toplam |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Finansal Varlıklar | | | | |
| - Ticari ve Diğer Alacaklar | -- | -- | 128.327.352 | 128.327.352 |
| - GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | -- | 1.816.733 | 95.709 | 1.912.442 |
| - GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| - İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar | -- | -- | 18.000.000 | 18.000.000 |
| Toplam | -- | 1.816.733 | 146.423.061 | 148.239.794 |
| Finansal Yükümlülükler | | | | |
| - Ticari ve Diğer Borçlar | -- | -- | 14.913.965 | 14.913.965 |
| - Finansal Borçlar | -- | -- | 76.751.239 | 76.751.239 |
| - Kiralama İşlemlerinden Borçlar | -- | -- | 1.941.693 | 1.941.693 |
| Toplam | -- | -- | 93.606.897 | 93.606.897 |

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

| 31.12.2021 Tarihi İtibariyle | 1.Kategori | 2.Kategori | 3.Kategori | Toplam |
|---|------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Finansal Varlıklar | | | | |
| - Ticari ve Diğer Alacaklar | -- | -- | 18.915.886 | 18.915.886 |
| - GUD Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | -- | 4.014.129 | 95.709 | 4.109.838 |
| - GUD Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| - İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar | -- | -- | -- | -- |
| Toplam | -- | 4.014.129 | 19.011.595 | 23.025.724 |
| Finansal Yükümlülükler | | | | |
| - Ticari ve Diğer Borçlar | -- | -- | 17.496.676 | 17.496.676 |
| - Finansal Borçlar | -- | -- | 95.277.254 | 95.277.254 |
| - Kiralama İşlemlerinden Borçlar | -- | -- | 1.434.137 | 1.434.137 |
| Toplam | -- | -- | 114.208.067 | 114.208.067 |

36. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

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

- **Arsa Satışı**

Şirketin devam eden yatırımları finansmanında ve şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere İstanbul/Bahçelievler Mah. Yenibosna Pafta No: 243 2a Ada No: 1542 Parsel No:42 üzerinde yer alan 8.204.51 m2 büyüklüğündeki arsanın satışı yapılmış olup, finansal tablo tarihi itibariyle yarısı devredilmiştir. 2022 yılının 2. Çeyreğine kadar ödemelerin tamamlanması beklenmektedir. Bugüne kadar toplam KDV dahil 50.000.000.TL tahsilat yapılmış olup, 2022 yılının 2. Çeyreğine kadar kalan KDV dahil 70.000.000.-TL tahsilat yapılacaktır. Mevcut arsa üzerine alıcı ile birlikte müşterek proje çalışması başlatılmış olup arsa devri tamamen gerçekleştirilmesi sonrasında inşaat yapım ruhsatı alınacaktır.

- **Borsa Kule Merkez Bina Değerlemesi**

Borsa Kule içerisinde yer alan şirket merkezi olarak kullanılacak ofis katları 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 107.156.898,08.-TL 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 16 Aralık 2022 tarihi itibariyle bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01005 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 179.174.105,92.-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.

KUYAŞ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

- ***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 Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.12.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01006 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 38.660.000.-TL Akalın Projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm değeri, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarları üzerinden alacak olarak belirtilmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14’te belirtilmiştir.

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

Kuyaş Yönetim Hatipoğlu Projesi’nde yer alan 76 no.lu bağımsız bölüm 16 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız profesyonel değerlendirme şirketi Elma Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında (16.02.2022 Tarih ve ELMAÖZL2022-01007 Sayılı Rapor ile) tespit edilen makul değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. 9.095.000.-TL Hatipoğlu Projesinde yer alan 1 adet bağımsız bölüm değeri, konsolide finansal tablolarda değerlendirilmiş tutarları üzerinden alacak olarak belirlenmiş olup, gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmış olan önemli varsayımlar Not 14’te belirtilmiştir.