

**BIEN YAPI ÜRÜNLERİ  
SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İnallar Caddesi Plaza, Balat Mahallesi  
Mudanya Yolu Sanayi Caddesi No: 435  
K: 5 D: 19-20 Nilüfer 16225 Bursa  
Tel +90 224 503 80 00  
Fax +90 224 503 80 14  
www.kpmg.com.tr

## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

### *Sınırlı Olumlu Görüş*

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıkları (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, 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.

### *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı*

Şirket'in, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tablolarının özel bağımsız denetimini gerçekleştirmek üzere 16 Ağustos 2022 tarihinde görevlendirilmiş bulunuyoruz. Bu sebeple, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla elde tutulan ve ilgili konsolide finansal durum tablolarında sırasıyla, 439.097.253 TL ve 326.040.378 TL olarak gösterilen stokların durumunu ve miktarlarını fiziki stok sayımıyla gözlemleyememiş ve dolayısıyla yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edememiş bulunuyoruz. İşlemlerin yüksek hacmi nedeniyle, stok miktarlarını geriye dönük olarak doğrulamak için yapılabilecek çalışmalar uygulanabilir olmadığından yapılamamıştır.



Bu hususun bir sonucu olarak, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunda yer alan stoklar, ertelenmiş vergi varlığı ve geçmiş yıllar karları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanan satışların maliyeti, ertelenmiş vergi geliri/gideri ve dönem net karı ile konsolide nakit akış tablosunda raporlanan işletme faaliyetlerinden nakit akışlarıyla ilgili herhangi bir düzeltmenin gerekip gerekmediği tarafımızca tespit edilememiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("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 Dâhil)* ("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, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### *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 bildirmemekteyiz. Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konu kilit denetim konusu olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

### Ticari alacakların değer düşüklüğü

Ticari alacakların değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe, tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.3 (k) ve Dipnot 6'ya bakınız.

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Konunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari alacaklar toplam varlıkların %11'ini oluşturmaktadır.</p> <p>Grup yönetimi ticari alacaklar için değer düşüklüğü değerlendirmesini beklenen kredi zararı modeline göre yaparken, müşterilerden alınan teminatlar, müşterilerin geçmiş tahsilat performansları ve kredibilite durumları, alacak bakiyelerinin vade analizleri ile alacaklara ilişkin ihtilaf veya davaları göz önünde bulundurmaktadır. Tüm bu değerlendirmeler kapsamında ticari alacakların değer düşüklüğünün ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarlarının hesaplanan değer düşüklüğü karşılıklarının belirlenmesi için Grup yönetimi tarafından kullanılan varsayımlar ve tahminler gelecekte beklenen piyasa koşullarına oldukça duyarlıdır.</p> <p>Ticari alacaklar için ayrılan değer düşüklüğü karşılığının belirlenmesi, yönetim tarafından önemli muhakeme gerektiren karmaşık hesaplamalar içermesi sebebiyle, ticari alacakların değer düşüklüğü kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grup Yönetimi'nin ticari alacaklara dair yaşlandırma çalışması incelenerek ticari alacakların geri kazanılabilirliğine dair değerlendirmelerin geçerliliği sorgulanmış ve tahsil edilmesine ilişkin şüphe barındıran alacaklara dair Grup Yönetimi'nin tahminleri değerlendirilmiş, Grup Yönetimi ile bu değerlendirmeler görüşülerek diğer destekleyici belgeler ile test edilmiştir.</li><li>• Örneklem yoluyla seçilen ticari alacak bakiyelerine dış teyit talepleri gönderilerek finansal tablolarda yer alan tutarlarla karşılaştırılmıştır.</li><li>• Ticari alacaklar ile ilgili ihtilaf ve davaların araştırılması için Grup'un çalıştığı avukatlar ve hukuk bürolarından devam eden alacak takip davalarına yönelik değerlendirmeleri alınmıştır.</li><li>• Müteakip dönemde yapılan tahsilatlar örneklem yoluyla test edilirken, Grup yönetimi ile yapılan görüşmeler çerçevesinde beklenen kredi zararı modeline göre değer düşüklüğü hesaplamalarına baz teşkil eden temel varsayım ve diğer yargıların makul olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li><li>• Ticari alacakların değer düşüklüğüne ilişkin konsolide finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.</li></ul> |

### Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Dipnot 2.3 (e) ve Dipnot 18'e bakınız.

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grup'un hasılat elde ettiği gelir unsurları başlıca üretimini gerçekleştirdiği seramik, armatür batarya, seramik sağlık gereçleri, yer karosu, fayans ve vitrifiye ürünlerinin satışından oluşmaktadır.</p> <p>Grup, üretmiş olduğu ürünlerin kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara almaktadır.</p> <p>Hasılatın, Grup'un kilit performans göstergelerinden biri olması, operasyonların büyüklüğü ve yapısı gereği üretimi tamamlanarak teslimatı gerçekleştirilen ürünlerin ilgili olduğu dönemde veya doğru tutarda muhasebeleştirilmemiş olma riski içermesi sebebiyle "hasılatın muhasebeleştirilmesi" kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Farklı ürün gruplarına göre-satış süreçleri ve teslimat şartlarına ilişkin anlayış edinilmiştir.</li><li>• Grup'un dönem içerisinde hasılat ile ilgili yapmış olduğu yevmiye kayıtları değerlendirilmiştir.</li><li>• Örneklem ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla edim yükümlülüğünün ne zaman gerçekleştiği incelenmiş ve Grup'un hasılatla ilişkin muhasebe politikalarının TFRS 15'e uygunluğu ile hasılatın ilgili olduğu raporlama döneminde ve doğru tutarda finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir.</li><li>• Raporlama dönemi sonrasında gerçekleşen iadelerden örneklem yöntemi ile seçilen işlemlerin ilgili olduğu dönemde finansal tablolara alınıp alınmadığı kontrol edilmiştir.</li><li>• Grup'un konsolide finansal tablolarında hasılat ile ilgili yapmış olduğu dipnot açıklamalarının TFRS 15'a göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.</li></ul> |

### *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.

### *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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 tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup’un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



17 Şubat 2023  
İstanbul, Türkiye

## **İÇİNDEKİLER**

## **SAYFA**

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....</b>                         | <b>1-2</b>  |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b> | <b>3</b>    |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>                     | <b>4</b>    |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>                              | <b>5</b>    |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>              | <b>6-83</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

| Varlıklar                                                         | Dipnot | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2022 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                                            |        | <b>3.943.952.465</b>                               | <b>2.041.132.350</b>                               | <b>1.054.746.324</b>                               |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                         | 3      | 325.765.498                                        | 18.457.720                                         | 67.678.406                                         |
| Finansal Yatırımlar                                               | 4      | 262.223                                            | --                                                 | --                                                 |
| Ticari Alacaklar                                                  | 6      | 2.297.133.438                                      | 1.440.001.601                                      | 617.911.743                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                           | 24     | 532.324.360                                        | 295.606.661                                        | 169.269.684                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                   |        | 1.764.809.078                                      | 1.144.394.940                                      | 448.642.059                                        |
| Diğer Alacaklar                                                   | 7      | 48.593.538                                         | 51.815.614                                         | 23.829.537                                         |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                            | 24     | 348.949                                            | 166.327                                            | 484                                                |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                    |        | 48.244.589                                         | 51.649.287                                         | 23.829.053                                         |
| Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları | 16     | 13.679.379                                         | 3.691.972                                          | --                                                 |
| Stoklar                                                           | 8      | 1.125.324.007                                      | 439.097.253                                        | 326.040.378                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                            | 15     | 126.274.514                                        | 12.145.268                                         | 3.451.592                                          |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                            | 23     | 135.975                                            | 609.588                                            | 365.677                                            |
| Diğer Dönen Varlıklar                                             | 16     | 6.783.893                                          | 17.423.326                                         | 15.468.991                                         |
| <b>Ara Toplam</b>                                                 |        | <b>3.943.952.465</b>                               | <b>1.983.242.342</b>                               | <b>1.054.746.324</b>                               |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar                      | 25     | --                                                 | 57.890.008                                         | --                                                 |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                            |        | <b>1.123.541.007</b>                               | <b>896.572.556</b>                                 | <b>812.387.727</b>                                 |
| Finansal Yatırımlar                                               | 4      | 55.907                                             | 507                                                | 265.057                                            |
| Ticari Alacaklar                                                  | 6      | 6.175.876                                          | --                                                 | --                                                 |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                           |        | --                                                 | --                                                 | --                                                 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                   | 6      | 6.175.876                                          | --                                                 | --                                                 |
| Diğer Alacaklar                                                   | 7      | 513.169                                            | 460.643                                            | 403.899                                            |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                            |        | --                                                 | --                                                 | --                                                 |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                    | 7      | 513.169                                            | 460.643                                            | 403.899                                            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                     | 9      | 1.325.158                                          | 143.250.735                                        | 51.636.012                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                             | 11     | 836.656.146                                        | 523.134.886                                        | 523.452.466                                        |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                         | 10     | 6.147.492                                          | 6.828.362                                          | 8.350.938                                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                     | 12     | 6.354.023                                          | 2.523.663                                          | 2.511.413                                          |
| - Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar                             |        | 6.354.023                                          | 2.523.663                                          | 2.511.413                                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                            | 15     | 156.067.784                                        | 54.453.277                                         | 17.524.726                                         |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                          | 23     | 108.402.422                                        | 165.686.733                                        | 208.243.216                                        |
| Diğer Duran Varlıklar                                             | 16     | 1.843.030                                          | 233.750                                            | --                                                 |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                           |        | <b>5.067.493.472</b>                               | <b>2.937.704.906</b>                               | <b>1.867.134.051</b>                               |

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHASEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

| Kaynaklar                                      | Dipnot | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2022 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>               |        | <b>2.801.289.963</b>                               | <b>1.118.673.646</b>                               | <b>711.717.859</b>                                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                       | 5      | 1.317.658.738                                      | 288.299.035                                        | 166.184.608                                        |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların                     |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Kısa Vadeli Kısımları                          | 5      | 76.312.794                                         | 165.479.674                                        | 184.195.540                                        |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli              |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları           | 24     | 34.796.316                                         | 125.527.900                                        | 104.842.745                                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli      |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları           |        | 41.516.478                                         | 39.951.774                                         | 79.352.795                                         |
| Ticari Borçlar                                 | 6      | 1.036.167.710                                      | 518.761.460                                        | 283.639.297                                        |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar            | 24     | 283.675.940                                        | 17.870.933                                         | 4.525.752                                          |
| - İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar    |        | 752.491.770                                        | 500.890.527                                        | 279.113.545                                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında       |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Borçlar                                        | 13     | 16.780.904                                         | 6.173.683                                          | 4.219.272                                          |
| Diğer Borçlar                                  | 7      | 59.142.967                                         | 28.859.885                                         | 8.156.216                                          |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar             | 24     | 58.894.589                                         | 15.186.616                                         | 6.440.719                                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar     | 7      | 248.378                                            | 13.673.269                                         | 1.715.497                                          |
| Ertelenmiş Gelirler                            | 15     | 270.180.650                                        | 78.701.241                                         | 54.071.357                                         |
| - İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler       |        | 78.377                                             | 9.118.356                                          | 37.901.397                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş        |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Gelirler                                       |        | 270.102.273                                        | 69.582.885                                         | 16.169.960                                         |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                   | 23     | --                                                 | 952.684                                            | 1.167.044                                          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                        | 14     | 14.548.982                                         | 8.099.467                                          | 5.862.593                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa  |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Vadeli Karşılıklar                             | 14     | 12.555.122                                         | 6.105.607                                          | 3.889.845                                          |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                | 14     | 1.993.860                                          | 1.993.860                                          | 1.972.748                                          |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                | 16     | 10.497.218                                         | 21.338.020                                         | 4.221.932                                          |
| <b>Ara Toplam</b>                              |        | <b>2.801.289.963</b>                               | <b>1.116.665.149</b>                               | <b>711.717.859</b>                                 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| İlişkin Yükümlülükler                          | 25     | --                                                 | 2.008.497                                          | --                                                 |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>               |        | <b>361.600.024</b>                                 | <b>724.975.355</b>                                 | <b>639.714.369</b>                                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                       | 5      | 282.705.196                                        | 332.455.454                                        | 461.911.623                                        |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli              |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Borçlanmalar                                   | 24     | 238.234.501                                        | 256.538.027                                        | 356.562.463                                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli      |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Borçlanmalar                                   |        | 44.470.695                                         | 75.917.427                                         | 105.349.160                                        |
| Ticari Borçlar                                 | 6      | --                                                 | --                                                 | 19.997.538                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar    | 6      | --                                                 | --                                                 | 19.997.538                                         |
| Diğer Borçlar                                  | 7      | --                                                 | 364.462.276                                        | 137.099.826                                        |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar             | 24     | --                                                 | 364.462.276                                        | 137.099.826                                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                        |        | 78.894.828                                         | 28.057.625                                         | 20.705.382                                         |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin       |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                        | 14     | 78.894.828                                         | 28.057.625                                         | 20.705.382                                         |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>           |        | <b>1.904.603.485</b>                               | <b>1.092.906.474</b>                               | <b>514.678.470</b>                                 |
| Ödenmiş Sermaye                                | 17     | 288.673.881                                        | 315.000.000                                        | 120.000.000                                        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                      | 17     | 252.881                                            | 252.881                                            | 252.881                                            |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri  |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| İçeren Birleşmelerin Etkisi                    |        | 530.369                                            | 500.000                                            | 250.000                                            |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak  |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |        | (46.934.418)                                       | (9.879.190)                                        | (8.074.051)                                        |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm     |        |                                                    |                                                    |                                                    |
| Kayıpları                                      | 17     | (46.934.418)                                       | (9.879.190)                                        | (8.074.051)                                        |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler            | 17     | 43.299.694                                         | 14.522.155                                         | 9.938.562                                          |
| Geçmiş Yıllar Karları                          | 17     | 744.544.538                                        | 192.727.485                                        | 325.671.709                                        |
| Net Dönem Karı                                 |        | 874.236.540                                        | 579.783.143                                        | 66.639.369                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                    | 17     | --                                                 | 1.149.431                                          | 1.023.353                                          |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                      |        | <b>1.904.603.485</b>                               | <b>1.094.055.905</b>                               | <b>515.701.823</b>                                 |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                        |        | <b>5.067.493.472</b>                               | <b>2.937.704.906</b>                               | <b>1.867.134.051</b>                               |

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)*

|                                                                   |        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                   | Dipnot |                                                                |                                                                |                                                                |
| <b>Sürdürülen faaliyetler kar veya zarar kısmı</b>                |        |                                                                |                                                                |                                                                |
| Hasılat                                                           | 18     | 5.274.441.207                                                  | 2.331.124.708                                                  | 1.129.612.053                                                  |
| Satışların maliyeti (-)                                           | 18     | (3.878.641.248)                                                | (1.424.577.900)                                                | (854.093.042)                                                  |
| <b>Brüt kar</b>                                                   |        | <b>1.395.799.959</b>                                           | <b>906.546.808</b>                                             | <b>275.519.011</b>                                             |
| Araştırma ve geliştirme giderleri (-)                             | 19     | (23.924.913)                                                   | (11.735.569)                                                   | (10.069.134)                                                   |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                         | 19     | (179.088.322)                                                  | (103.742.395)                                                  | (58.888.306)                                                   |
| Genel yönetim giderleri (-)                                       | 19     | (62.356.090)                                                   | (30.063.599)                                                   | (23.453.846)                                                   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                | 20     | 122.084.491                                                    | 47.801.292                                                     | 13.089.035                                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                            | 20     | (160.365.260)                                                  | (33.761.585)                                                   | (47.238.933)                                                   |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                         |        | <b>1.092.149.865</b>                                           | <b>775.044.952</b>                                             | <b>148.957.827</b>                                             |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                 | 21     | 33.461.223                                                     | 4.377.991                                                      | 2.630.458                                                      |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>                      |        | <b>1.125.611.088</b>                                           | <b>779.422.943</b>                                             | <b>151.588.285</b>                                             |
| Finansman gelirleri                                               | 22     | 43.049.001                                                     | 3.822.920                                                      | 2.283.776                                                      |
| Finansman giderleri (-)                                           | 22     | (219.459.547)                                                  | (159.790.049)                                                  | (116.169.741)                                                  |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı</b>             |        | <b>949.200.542</b>                                             | <b>623.455.814</b>                                             | <b>37.702.320</b>                                              |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri</b>                  |        |                                                                |                                                                |                                                                |
| - Dönem vergi gideri                                              | 23     | (8.293.802)                                                    | (5.252.703)                                                    | (837.650)                                                      |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                                | 23     | (66.548.118)                                                   | (43.007.768)                                                   | 28.630.419                                                     |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem net karı</b>                      |        | <b>874.358.622</b>                                             | <b>575.195.343</b>                                             | <b>65.495.089</b>                                              |
| <b>Durdurulan faaliyetler dönem net karı / (zararı)</b>           | 25     | <b>(122.082)</b>                                               | <b>4.713.878</b>                                               | <b>1.167.633</b>                                               |
| <b>Dönem net karı</b>                                             |        | <b>874.236.540</b>                                             | <b>579.909.221</b>                                             | <b>66.662.722</b>                                              |
| <b>Dönem karının dağılımı</b>                                     |        |                                                                |                                                                |                                                                |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                       |        | --                                                             | 126.078                                                        | 23.353                                                         |
| <b>Ana ortaklık payları</b>                                       |        | <b>874.236.540</b>                                             | <b>579.783.143</b>                                             | <b>66.639.369</b>                                              |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                          | 28     | <b>3,03</b>                                                    | <b>1,84</b>                                                    | <b>0,21</b>                                                    |
| <i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>                |        | <i>3,03</i>                                                    | <i>1,83</i>                                                    | <i>0,21</i>                                                    |
| <i>Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>                |        | <i>(0,00)</i>                                                  | <i>0,01</i>                                                    | <i>0,00</i>                                                    |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</b>                            |        | <b>3,03</b>                                                    | <b>1,84</b>                                                    | <b>0,21</b>                                                    |
| <i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>  |        | <i>3,03</i>                                                    | <i>1,83</i>                                                    | <i>0,21</i>                                                    |
| <i>Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>  |        | <i>(0,00)</i>                                                  | <i>0,01</i>                                                    | <i>0,00</i>                                                    |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                               |        | <b>(37.055.228)</b>                                            | <b>(1.805.139)</b>                                             | <b>(3.381.987)</b>                                             |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>           |        |                                                                |                                                                |                                                                |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları |        | (46.319.035)                                                   | (2.256.424)                                                    | (4.227.484)                                                    |
| - Vergi etkisi                                                    |        | 9.263.807                                                      | 451.285                                                        | 845.497                                                        |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                      |        | <b>837.181.312</b>                                             | <b>578.104.082</b>                                             | <b>63.280.735</b>                                              |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>                           |        | <b>837.181.312</b>                                             | <b>578.104.082</b>                                             | <b>63.280.735</b>                                              |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                       |        | --                                                             | 126.078                                                        | 23.353                                                         |
| Ana ortaklık payları                                              |        | 837.181.312                                                    | 577.978.004                                                    | 63.257.382                                                     |

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHÜRŞEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)*

|                                                                                       | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                             | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)            |    | Kardian ayrılan kısıtlanmış yedekler |                   | Geçmiş yıllar karları |                    | Net dönem karı     |                      | Ana ortağa ait özkaynaklar toplamı |                      | Kontrol gücü olmayan paylar |                      | Toplam    |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------|----------------------|
|                                                                                       | Ödenmiş Sermaye                                                                              | Sermaye Düzeltmesi Farkları | Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi |    |                                      |                   |                       |                    |                    |                      |                                    |                      |                             |                      |           |                      |
| <b>1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiye</b>                                           | <b>50.000.000</b>                                                                            | <b>252.881</b>              | <b>125.000</b>                                                             |    | <b>(4.692.064)</b>                   | <b>9.938.562</b>  | <b>262.976.120</b>    | <b>62.695.589</b>  | <b>62.695.589</b>  | <b>381.296.088</b>   | <b>--</b>                          | <b>381.296.088</b>   | <b>--</b>                   | <b>381.296.088</b>   | <b>--</b> | <b>381.296.088</b>   |
| Transferler                                                                           | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | --                | 62.695.589            | (62.695.589)       | --                 | --                   | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | --                   |
| Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi(Dipnot 31) | --                                                                                           | --                          | 125.000                                                                    | -- | --                                   | --                | --                    | --                 | --                 | 125.000              | --                                 | 125.000              | --                          | 125.000              | --        | 125.000              |
| Sermaye artırım (Dipnot 17)                                                           | 70.000.000                                                                                   | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | --                | --                    | --                 | --                 | 70.000.000           | --                                 | 70.000.000           | --                          | 70.000.000           | --        | 70.000.000           |
| Toplam kapsamlı gelir                                                                 | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (3.381.987)                          | --                | --                    | 66.639.369         | 66.639.369         | 63.257.382           | 23.353                             | 63.280.735           | 23.353                      | 63.280.735           | --        | 63.280.735           |
| Dönem net karı                                                                        | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (3.381.987)                          | --                | --                    | 66.639.369         | 66.639.369         | 66.639.369           | 23.353                             | 66.662.722           | 23.353                      | 66.662.722           | --        | 66.662.722           |
| Toplam diğer kapsamlı gelir                                                           | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (3.381.987)                          | --                | --                    | --                 | --                 | (3.381.987)          | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | (3.381.987)          |
| Kontrol gücü olmayan pay sahipleriyle yapılan                                         | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | --                | --                    | --                 | --                 | --                   | 1.000.000                          | 1.000.000            | --                          | 1.000.000            | --        | 1.000.000            |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiye</b>                                        | <b>120.000.000</b>                                                                           | <b>252.881</b>              | <b>250.000</b>                                                             |    | <b>(8.074.051)</b>                   | <b>9.938.562</b>  | <b>325.671.709</b>    | <b>66.639.369</b>  | <b>66.639.369</b>  | <b>514.678.470</b>   | <b>1.023.353</b>                   | <b>515.701.823</b>   | <b>1.023.353</b>            | <b>515.701.823</b>   | <b>--</b> | <b>515.701.823</b>   |
| <b>1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiye</b>                                           | <b>120.000.000</b>                                                                           | <b>252.881</b>              | <b>250.000</b>                                                             |    | <b>(8.074.051)</b>                   | <b>9.938.562</b>  | <b>325.671.709</b>    | <b>66.639.369</b>  | <b>66.639.369</b>  | <b>514.678.470</b>   | <b>1.023.353</b>                   | <b>515.701.823</b>   | <b>1.023.353</b>            | <b>515.701.823</b>   | <b>--</b> | <b>515.701.823</b>   |
| Transferler                                                                           | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | 4.583.593         | 62.055.776            | (66.639.369)       | --                 | --                   | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | --                   |
| Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi(Dipnot 31) | --                                                                                           | --                          | 250.000                                                                    | -- | --                                   | --                | --                    | --                 | --                 | 250.000              | --                                 | 250.000              | --                          | 250.000              | --        | 250.000              |
| Sermaye artırım (Dipnot 17)                                                           | 195.000.000                                                                                  | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | --                | (195.000.00)          | --                 | --                 | --                   | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | --                   |
| Toplam kapsamlı gelir                                                                 | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (1.805.139)                          | --                | --                    | 579.783.143        | 579.783.143        | 577.978.004          | 126.078                            | 578.104.082          | 126.078                     | 578.104.082          | --        | 578.104.082          |
| Dönem net karı                                                                        | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (1.805.139)                          | --                | --                    | 579.783.143        | 579.783.143        | 579.909.221          | --                                 | 579.909.221          | --                          | 579.909.221          | --        | 579.909.221          |
| Toplam diğer kapsamlı gelir                                                           | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (1.805.139)                          | --                | --                    | --                 | --                 | (1.805.139)          | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | (1.805.139)          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiye</b>                                        | <b>315.000.000</b>                                                                           | <b>252.881</b>              | <b>500.000</b>                                                             |    | <b>(9.879.190)</b>                   | <b>14.522.155</b> | <b>192.727.485</b>    | <b>579.783.143</b> | <b>579.783.143</b> | <b>1.092.906.474</b> | <b>1.149.431</b>                   | <b>1.094.055.905</b> | <b>1.149.431</b>            | <b>1.094.055.905</b> | <b>--</b> | <b>1.094.055.905</b> |
| <b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiye</b>                                           | <b>315.000.000</b>                                                                           | <b>252.881</b>              | <b>500.000</b>                                                             |    | <b>(9.879.190)</b>                   | <b>14.522.155</b> | <b>192.727.485</b>    | <b>579.783.143</b> | <b>579.783.143</b> | <b>1.092.906.474</b> | <b>1.149.431</b>                   | <b>1.094.055.905</b> | <b>1.149.431</b>            | <b>1.094.055.905</b> | <b>--</b> | <b>1.094.055.905</b> |
| Transferler                                                                           | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | 28.777.539        | 551.005.604           | (579.783.143)      | --                 | --                   | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | --                   |
| Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi(Dipnot 31) | --                                                                                           | --                          | 30.369                                                                     | -- | --                                   | --                | --                    | --                 | --                 | 30.369               | --                                 | 30.369               | --                          | 30.369               | --        | 30.369               |
| Kısmi bölünme ile sermaye azaltımı(Dipnot 17)                                         | (26.326.119)                                                                                 | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | --                | --                    | --                 | --                 | (26.326.119)         | --                                 | (26.326.119)         | --                          | (26.326.119)         | --        | (26.326.119)         |
| Bağlı ortak edinimi veya elden çıkarılması                                            | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | --                                   | --                | 811.449               | --                 | --                 | 811.449              | (1.149.431)                        | (337.982)            | (1.149.431)                 | (337.982)            | --        | (337.982)            |
| Toplam kapsamlı gelir                                                                 | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (37.055.228)                         | --                | --                    | 874.236.539        | 874.236.539        | 837.181.311          | --                                 | 837.181.311          | --                          | 837.181.311          | --        | 837.181.311          |
| Dönem net karı                                                                        | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (37.055.228)                         | --                | --                    | 874.236.539        | 874.236.539        | 874.236.539          | --                                 | 874.236.539          | --                          | 874.236.539          | --        | 874.236.539          |
| Toplam diğer kapsamlı gelir                                                           | --                                                                                           | --                          | --                                                                         | -- | (37.055.228)                         | --                | --                    | --                 | --                 | (37.055.228)         | --                                 | --                   | --                          | --                   | --        | (37.055.228)         |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiye</b>                                        | <b>288.673.881</b>                                                                           | <b>252.881</b>              | <b>530.369</b>                                                             |    | <b>(46.934.418)</b>                  | <b>43.299.694</b> | <b>744.544.538</b>    | <b>874.236.539</b> | <b>874.236.539</b> | <b>1.904.603.484</b> | <b>--</b>                          | <b>1.904.603.484</b> | <b>--</b>                   | <b>1.904.603.484</b> | <b>--</b> | <b>1.904.603.484</b> |

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

|                                                                                                          |          | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | Dipnot   |                                                                |                                                                |                                                                |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                          |          | <b>15.867.860</b>                                              | <b>48.685.926</b>                                              | <b>49.661.413</b>                                              |
| Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı                                                                     |          | 874.358.622                                                    | 575.195.343                                                    | 65.495.089                                                     |
| Durdurulan faaliyetlerden dönem karı                                                                     |          | (122.082)                                                      | 4.713.878                                                      | 1.167.633                                                      |
| <b>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                           |          |                                                                |                                                                |                                                                |
| Amortisman giderleri ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler                                              | 19       | 78.171.501                                                     | 61.846.812                                                     | 56.873.800                                                     |
| Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler                                                             | 23       | 74.841.920                                                     | 48.260.471                                                     | (27.792.769)                                                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                       | 14       | 24.696.079                                                     | 8.699.219                                                      | 6.678.446                                                      |
| Değer düşüklüğü gideri / (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                 | 6-8      | 37.519.162                                                     | 11.873.860                                                     | 790.459                                                        |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                    | 22       | 174.244.805                                                    | 147.453.811                                                    | 112.468.334                                                    |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                    | 22       | (12.824.884)                                                   | (686.362)                                                      | (3.681)                                                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler | 21       | (24.966.941)                                                   | --                                                             | --                                                             |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                       | 5        | 1.453.341                                                      | 10.187.567                                                     | --                                                             |
| Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler    | 21       | (3.857.165)                                                    | (1.331.771)                                                    | (592.285)                                                      |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                       |          | <b>349.277.818</b>                                             | <b>286.303.607</b>                                             | <b>148.422.304</b>                                             |
| Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler                                             |          | (880.999.280)                                                  | (833.602.945)                                                  | (324.109.827)                                                  |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler                                                      |          | (706.054.349)                                                  | (113.417.648)                                                  | (80.921.471)                                                   |
| Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler                                               |          | 517.406.250                                                    | 215.124.625                                                    | 77.585.884                                                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler                         |          | (203.354.279)                                                  | (146.120.462)                                                  | 66.236.445                                                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler                           |          | 87.856.429                                                     | 56.145.080                                                     | 99.116.902                                                     |
| <b>Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                         |          | <b>(1.185.145.229)</b>                                         | <b>(821.871.350)</b>                                           | <b>(162.092.067)</b>                                           |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                           | 14       | (13.728.396)                                                   | (1.366.526)                                                    | (3.295.263)                                                    |
| Vergi (ödemeleri)/iadeleri                                                                               | 23       | (8.772.873)                                                    | 5.710.974                                                      | (36.283)                                                       |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                              |          | <b>(219.288.682)</b>                                           | <b>(149.072.279)</b>                                           | <b>(103.695.093)</b>                                           |
| Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                           |          | 38.311.013                                                     | 3.026.204                                                      | 1.395.555                                                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri                                   |          | 284.465.939                                                    | --                                                             | --                                                             |
| Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                   |          | --                                                             | 23.614                                                         | --                                                             |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları(-)                                              | 11       | (419.663.840)                                                  | (59.993.086)                                                   | (74.941.947)                                                   |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)                                     | 12       | (4.416.060)                                                    | (530.433)                                                      | (264.017)                                                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)                                     | 9        | (117.668.111)                                                  | (91.863.128)                                                   | (29.884.684)                                                   |
| Finansal yatırımlardaki değişim                                                                          |          | (317.623)                                                      | 264.550                                                        | --                                                             |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                            |          | <b>421.228.600</b>                                             | <b>51.165.667</b>                                              | <b>105.762.245</b>                                             |
| Ödenen faiz                                                                                              |          | (54.111.108)                                                   | (75.377.333)                                                   | (93.618.669)                                                   |
| Alınan faiz                                                                                              |          | 12.824.884                                                     | 686.362                                                        | 3.681                                                          |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                 | 5        | 1.726.673.464                                                  | 667.215.884                                                    | 870.140.147                                                    |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)                                                             | 5        | (847.980.151)                                                  | (774.869.927)                                                  | (648.133.785)                                                  |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)                           | 5        | (5.924.185)                                                    | (2.597.666)                                                    | (1.399.463)                                                    |
| İlişkili taraflardan alınan borçlardaki artış/(azalış)                                                   |          | (320.754.304)                                                  | 236.108.347                                                    | (21.229.666)                                                   |
| Bloke mevduatlardaki değişim tutarı                                                                      | 3        | (89.500.000)                                                   | --                                                             | --                                                             |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                   |          | <b>--</b>                                                      | <b>--</b>                                                      | <b>--</b>                                                      |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ) (A+B+C+D)</b>                                       |          | <b>217.807.778</b>                                             | <b>(49.220.686)</b>                                            | <b>51.728.565</b>                                              |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                           | <b>3</b> | <b>18.457.720</b>                                              | <b>67.678.406</b>                                              | <b>15.949.841</b>                                              |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)</b>                                            | <b>3</b> | <b>236.265.498</b>                                             | <b>18.457.720</b>                                              | <b>67.678.406</b>                                              |

İlişikteki açıklayıcı dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Ercan Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ticari unvanı ile kurulmuş olan Şirket’in kuruluşu 16 Ekim 1997 tarihinde tescil edilmiştir. 1 Ekim 2017 tarihinde ticari unvanı Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları’nın (“Grup”) faaliyet konusu seramik, yer karosu, fayans ve vitriye malzemeleri üretmek, satmak ve ihracatını yapmak ve yurt içinde ve yurtdışında fabrikalar kurmak, kurulmuş fabrika ve sanayi kuruluşlarını devralmak, işletmek, kiralamak ve kiraya vermektir. Grup’un üretim faaliyetleri Bilecik ilindeki üretim tesislerinde gerçekleştirilmektedir.

Şirket’in kayıtlı adresi Barbaros Mahallesi Billur Sokak No:1/4 Çankaya Ankara/Türkiye’dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 2.424 kişidir. (31 Aralık 2021: 2.665, 31 Aralık 2020: 2.554).

Grup’un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Nurullah Ercan’dır.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

| Bağlı Ortaklıklar                             | Faaliyet Konusu | Ülke    | Sahiplik Oranı |                |                |
|-----------------------------------------------|-----------------|---------|----------------|----------------|----------------|
|                                               |                 |         | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
| Bien Banyo Ürünleri Sanayi Turizm ve Tic. A.Ş | Banyo Gereçleri | Türkiye | %100           | %100           | %100           |
| Bien Finans Faktoring Anonim Şirketi (*)      | Faktoring       | Türkiye | --             | %97            | %97            |
| Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.(**)             | Dış Ticaret     | Türkiye | %100           | --             | --             |

(\*) Şirket, 02.02.2022 tarih 2 nolu yönetim kurulu kararına istinaden Bien Faktoring A.Ş.’ye ait sahip olduğu 30.000.000 TL hissesini devretmiştir.

(\*\*) Şirket, 5 Ağustos 2022 tarihinde Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.’yi satın almıştır. Bu işlem, Şirket’in ve Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.’nin satın alma öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmaktadır.

**DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

**(a) Ölçüm esasları**

Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru duyuruda TFRS’yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. Kamu Gözetimi Kurumu tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

**(b) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi**

Bu konsolide finansal tablolar, Grup’un geçerli para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden sunulmuştur.

**2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı**

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) e uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı (devamı)**

*Konsolide finansal tabloların onaylanması:*

Konsolide Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 17 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Aşağıda açıklanan muhasebe politikaları, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ve Grup'un tüm şirketleri tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

**(a) Konsolidasyon esasları**

***Bağlı ortaklıklar***

Bağlı ortaklıklar, Grup tarafından kontrol edilen işletmelerdir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar Şirket'in, %100'üne sahip olduğu Bien Banyo Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ve %100'üne sahip olduğu Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'nin finansal tablolarını kapsamaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolar Şirket'in, %100'üne sahip olduğu Bien Banyo Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, %100'üne sahip olduğu Bien Trading Dış Ticaret A.Ş. ve %97 'sine sahip olduğu Bien Finans Faktoring A.Ş. finansal tablolarını kapsamaktadır. Bağlı ortaklık, kontrolün Şirket'e geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanır ve kontrolün Şirket'ten çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulur.

Yukarıda da belirtildiği üzere konsolide finansal tablolar Şirket ve onun kontrol ettiği bağlı ortaklıkların aynı döneme ait finansal tablolarından oluşur. Kontrol, Şirket'in, yatırım yaptığı işletmeyi ancak ve ancak şu göstergelerin tümü birden mevcut olduğunda sağlanmaktadır; a) Yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahipse, b) Yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişen getirilere maruz kalmakta veya bu getirilerde hak sahibi ise, c) Elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkanına sahip ise.

***Kontrol gücü olmayan paylar***

Kontrol gücü olmayan paylar, bağlı ortaklığın satın alınma tarihindeki net varlık değerinin oransal tutarı üzerinden ölçülmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklardaki paylarında kontrol kaybıyla sonuçlanmayan değişiklikler, özkaynağa ilişkin işlem olarak muhasebeleştirilir.

***Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri***

Konsolide finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi bakiyeler, işlemler ve grup içi işlemlerden kaynaklanan gerçekleşmemiş gelirler ve giderler karşılıklı olarak silinmektedir.

**(b) Yabancı para**

***Yabancı para cinsinden yapılan işlemler***

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Grup şirketlerinin geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonundaki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir. Yeniden çevrimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(a) Durdurulan faaliyetler**

Durdurulan bir faaliyet Grup'un işinin bir parçası olup, Grup'un diğer kısımlarından açıkça ayırt edilebilen faaliyet ve nakit akışlarını kapsayan bir kısımdır ve:

- Ayır bir ana iş kolunu veya faaliyetlerin coğrafi bölgesini ifade eder;
- Ayır bir ana iş kolunun veya faaliyetlerin coğrafi bölgesinin tek başına koordine edilmiş bir plan çerçevesinde satışının bir parçasıdır; veya
- Sadece yeniden satış amacı ile elde edilen bir bağlı ortaklıktır.

Durdurulan faaliyet olarak sınıflama, faaliyetin satışı sonrasında veya öncesinde faaliyetin satış amaçlı elde tutulan varlık olma kriterlerini sağladığı takdirde gerçekleşir.

Bir faaliyetin durdurulan faaliyetler olarak sınıflandırılması durumunda kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu bu faaliyet karşılaştırmalı dönemin başlangıcından itibaren durdurulmuş gibi varsayılarak tekrar sunulur.

**(b) Devlet teşvikleri**

Grup alınan koşulsuz devlet teşvikleri, bu teşviklerin alacak durumuna gelmesi halinde kar veya zararda diğer gelirler altında muhasebeleştirilir.

Grup'un katlandığı giderleri karşılayan devlet teşvikleri söz konusu giderlerin muhasebeleştirildiği dönemlerde sistematik olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde esas faaliyetlerden diğer gelirler altında kâr veya zarara yansıtılır. Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

**(c) Finansman gelirleri ve finansman giderleri**

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşmaktadır.

Faiz gelirleri, etkin faiz oranı üzerinden hesaplanarak tahakkuk ettirilir. Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faiz tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait kısım gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin ve kiralama yükümlülüklerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak konsolide kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Grup'un ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti** *(devamı)*

**(d) Satış amacıyla elde tutulan varlıklar**

Kullanımına devam etmek yerine öncelikle elden çıkarılması muhtemel olan duran varlıklar veya varlık ve yükümlülüklerden oluşan elden çıkarılacak varlık grubu satış veya dağıtım amaçlı olarak sınıflandırılır.

Böyle varlıklar veya elden çıkarılacak varlık grubu kayıtlı değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülür. Elden çıkarılacak varlık grubundaki değer düşüklüğü Grup'un muhasebe politikalarına uygun olarak değerlendirilen stoklara, finansal varlıklara, ertelenmiş vergi varlıklarına, çalışanlara sağlanan fayda varlıklarına, yatırım amaçlı gayrimenkullere veya canlı varlıklara herhangi bir değer düşüklüğü zararının tahsis edilmemesi kaydıyla, geriye kalan varlık ve yükümlülükler oransal olarak tahsis edilir. Satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak ilk sınıflamanın yapıldığı tarihteki değer düşüklükleri ve daha sonraki ölçümlerdeki kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar ve maddi duran varlıklar satış veya dağıtım amaçlı elde tutulan olarak sınıflandıktan sonra amortismanına veya itfaya tabi olmazlar.

**(e) Hasılat**

**Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model**

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

**Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması**

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

**Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması**

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

**BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(e) Hasılat (devamı)**

**Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi**

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.

**Önemli finansman bileşeni**

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez. Grup'un dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Grup, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

**Değişken bedel**

Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

**Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı**

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

**Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi**

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup'un o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti** *(devamı)*

**(e) Hasılat** *(devamı)*

**Sözleşme değişiklikler**

Grup, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Grup'un çeşitli mal ve hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

**Mal satışları**

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde veya geçtikçe varlık devredilmiş olur.

**İnşaat sözleşmesi faaliyetleri**

İnşaat sözleşmelerinden gelir ve giderleri, inşaat sözleşmesinin getirisi doğru bir şekilde tahmin edilebildiği zaman, gelir ve gider kalemi olarak kaydedilir. Sözleşme gelirleri, sözleşmenin tamamlanma oranı metoduna göre finansal tablolara yansıtılmaktadır. Dönem itibarıyla gerçekleşmiş olan toplam sözleşme giderlerinin sözleşmenin toplam tahmini maliyetine oranı sözleşmenin tamamlanma yüzdesini göstermekte olup bu oran sözleşmenin toplam gelirinin cari döneme isabet eden kısmının finansal tablolara yansıtılmasında kullanılmaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti** *(devamı)*

**(e) Hasılat** *(devamı)*

**İnşaat sözleşmesi faaliyetleri** *(devamı)*

Maliyet artı kar tipi sözleşmelerden doğan gelir, oluşan maliyet üzerinden hesaplanan kar marjıyla kayıtlara yansıtılır. İnşaat sözleşme maliyetleri tüm ilk madde – malzeme ve direkt işçilik giderleriyle, sözleşme performansı ile ilgili olan endirekt işçilik, malzemeler, tamiratlar ve amortisman giderleri gibi endirekt maliyetleri kapsar. Satış ve genel yönetim giderleri olduğu anda giderleştirilir. Tamamlanmamış sözleşmelerdeki tahmini zararların gider karşılıkları, bu zararların saptandığı dönemlerde ayrılmaktadır. İş performansında, iş şartlarında ve sözleşme ceza karşılıkları ve nihai anlaşma düzenlemeleri nedeniyle tahmini karlılıkta olan değişiklikler maliyet ve gelir revizyonuna sebep olabilir. Bu revizyonlar, saptandığı dönemde konsolide finansal tablolara yansıtılır. Kar teşvikleri gerçekleştirmeleri makul bir şekilde garanti edildiğinde gelire dahil edilirler.

Devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme varlıkları, konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın kesilen fatura tutarının ne kadar üzerinde olduğunu; devam eden inşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme yükümlülükleri ise kesilen fatura tutarının konsolide finansal tablolara yansıtılan hasılatın ne kadar üstünde olduğunu gösterir. Grup yönetimi, sözleşme kapsamında olmayan dava konusu olabilecek tazminat kapsamındaki ek alacakları işveren ile söz konusu ek alacak taleplerine ilişkin müzakereler tahsilatın onaylanma safhasına geldiğinde ve yapılacak tahsilatlar güvenilir bir biçimde ölçülebildiğinde gelir olarak kaydetmektedir.

TFRS 15 kapsamında, müşterilerle yapılan sözleşmelerin başlangıcında, müşteriye taahhüt edilen mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olduğu durumlarda taahhüt edilen işlem bedelinde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmadığı varsayımı ile düzeltme yapılmaması opsiyonu tanınmaktadır. Grup, vadeli satış sözleşmelerinden kaynaklı hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, işlem bedeli gelecekte oluşacak tahsilatların finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilmektedir.

**(f) Stoklar**

Grup'un stokları; seramik, yer karosu ve işletme malzemelerinden oluşmaktadır. Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olmasıyla değerlendirilir. Stok maliyetleri ağırlıklı ortalama yöntemiyle belirlenir ve stokların satın alma maliyetini, üretim veya dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Üretimi gerçekleştirilmiş mamul ve yarı mamullerde maliyet, normal üretim kapasitesine uygun oranda genel üretim giderlerini de içerir.

**(g) Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar**

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek; 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren ise maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmıştır.

Maddi duran varlıklar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu ve fiziksel durumlarının belirlenen üretim kapasitesini karşılayacağı durumlarda aktifleştirilir ve itfa edilmeye başlanırlar. Maddi duran varlıkların hurda değerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmektedir.

Amortisman, enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar üzerinden ve maddi duran varlıkların ekonomik faydalı ömürlerini yansıtan oranlarda doğrusal amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır. Arazi ve arsalar amortismanına tabi değildir. Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(g) Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (devamı)**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Binalar                      | 6-50 |
| Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri | 4-25 |
| Makine, Tesis ve Cihazlar    | 3-25 |
| Taşıt Araçları               | 4-10 |
| Döşeme ve Demirbaşlar        | 2-25 |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar  | 3-5  |
| Özel Maliyetler              | 4-10 |

Amortisman yöntemleri, yararlı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Maddi duran varlıkların kayıtlı değerlerinin varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksek olduğu durumlarda duran varlık geri kazanılabilir değerine indirilir. Maddi duran varlık elden çıkarılmalarıyla oluşan kar veya zararlar, maddi duran varlığın taşıdığı değere göre belirlenir ve ilgili gelir ve gider hesaplarına kaydedilir.

Bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin kar veya zarar tablosuna gider olarak kaydedilirler. Başlıca yenilemeler ile ilgili maliyetler ise maddi duran varlığın gelecekte, yenilemeden önceki durumundan daha iyi bir performans ile ekonomik yarar sağlaması beklenen durumlarda o varlığın maliyetine eklenirler. Grup, aktifleştirmeden sonraki harcamalar kapsamındaki değiştirilen parçaların diğer bölümlerden bağımsız bir şekilde amortismanına tabi tutulup tutulmadığına bakmaksızın kayıtlı değerini bilançodan çıkarır. Varlığın maliyetine eklenen söz konusu aktifleştirme sonrası harcamalar, ilgili varlığın ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar.

1 Ocak 2005 tarihinden önce aktife giren maddi olmayan duran varlıklar, başlıca haklar ve bilgisayar yazılımları, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak; 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren aktife giren maddi olmayan duran varlıklar ise maliyet değerlerinden, birikmiş itfa payları ile varsa kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. İtfa payları alış yılından itibaren 3 ile 15 yıl arasındaki ekonomik ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemiyle hesaplanmıştır.

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, oluştukları zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların hurda değerinin önemlilutarlarda olmadığı tahmin edilmiştir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilir. İtfa yöntemleri, yararlı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(h) Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedirler. Finansal durum tablosunda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil değildir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralaanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri doğrusal yöntemle kira dönemi boyunca esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar 50

**(i) Kiralama işlemleri**

Grup, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir. Grup'un finansal kiralaması bulunmamaktadır.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, ve

(b) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. Kullanım hakkı varlığının değeri varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır.

Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(i) Kiralama işlemleri (devamı)**

***Kira Yükümlülükleri (finansal borçlanmalar)***

Grup, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira sözleşmesinin koşullarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

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 endeksveya 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 göstermesidurumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabilecek şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

***Kısa vadeli kiralamar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamar***

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

***Kiraya veren olarak***

Grup, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır. Grup kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Grup, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Grup, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR** *(devamı)*

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti** *(devamı)*

**(I) Kiralama işlemleri** *(devamı)*

***Kiraya veren olarak*** *(devamı)*

Grup, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Grup'un yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Grup, net kiralama yatırımlarına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Grup, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Grup, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak 'diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

**(i) Finansal araçlar**

***Finansal varlıklar***

***Sınıflandırma***

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar" olarak muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

***Muhasebeleştirme ve Ölçümleme***

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

***Finansal Tablo Dışı Bırakma***

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(m) Finansal araçlar (devamı)**

**Değer Düşüklüğü**

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 ölçülmüştür;

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.

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.

**(j) Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

**(k) Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü karşılığı**

Ticari alacaklar, cari hesap alacakları, vadeli senetler ve çeklerden oluşmaktadır. Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan ticari alacaklar hariç), fatura edilmiş tutardan, BKZ modeli uyarınca ayrılan değer düşüklüğü karşılığı sonrası kayıtlı değerleri ile yansıtılmakta ve etkinin önemli olduğu durumlarda etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Basitleştirilmiş yaklaşım altında Grup BKZ modeli uyarınca değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir.

Ticari işlemlere ilişkin kur farkı kar (zararları) kar veya zarar tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelirler (giderler)" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler. Ticari alacakların değer düşüklüğü karşılığı sonrası itfa edilmiş maliyet değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

**(l) Finansal yatırımlar**

Grup'un %20'nin altında oy hakkına sahip olduğu bağlı menkul kıymetlerini finansal yatırımlar olarak sınıflandırmıştır. Bağlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerleri hazlihazırda mevcut değildir ve yönetim gerçeğe uygun değerini tespit maliyetinin sağlayacağı faydadan yüksek olduğuna karar verdiğinden bağlı menkul kıymetler maliyet değerleri ile izlenmektedir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(m) Ticari borçlar**

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ödemesi bir yıl ya da daha kısa süre olarak belirlenen ticari borçlar, kısa vadeli yükümlülük; bir yıldan uzun olarak belirlenen ticari borçlar uzun vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılır. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden kayda alınmaktadır. Ticari borçlar, kayıtlı değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değeri ile muhasebeleştirilir. Ticari borçlara ilişkin kur farkı gelir / giderleri “esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler” içerisinde raporlanmaktadır.

**(n) Finansal borçlar**

Bütün finansal borçlar, ilk olarak, maliyet değerleri ile kayıtlara yansıtılmıştır. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman gideri olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansal maliyetkar veya zarar tablosuna yansıtılır.

**Finansal yükümlülükler**

Grup, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Grup bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak GUD’i üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

**(o) Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Grup’un özellikli varlık inşası ile ilgili herhangi bir borçlanması mevcut değildir.

**(p) Pay başına kazanç**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net dönem karının, dönem boyunca bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Şirket mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını gerçeğe dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Temettü dağıtılması söz konusu olması durumunda ise hisse başına düşecek kazanç hisselerin ağırlıklı ortalamasının adedi üzerinden değil, mevcut hisse adedi dikkate alınarak belirlenecektir.

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(q) Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; finansal sonuçlara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup; raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, 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 finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

**(r) Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya kurucu yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının kuvvetle muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebilir olması gerekmektedir.

Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi oran olması şarttır. Söz konusu iskonto oranı, gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riski içermez.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Grup'un tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyid edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, koşullu yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

**(s) 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 planlarının 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.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(t) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

Şirket ve konsolidasyon kapsamındaki Türkiye'deki bağlı ortaklıkları, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. 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.

**Cari kurumlar vergisi**

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %22'dir. 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu'na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olmuştur. Vergi oranı değişikliğinin 22 Nisan 2021 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda dönem vergisi hesaplamalarında vergi oranı sırasıyla %23 ve %25 olarak kullanılmıştır.

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise, bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca, karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(x) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)**

**Ertelenmiş vergi**

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren 3 yıl için geçerli vergi oranı %22 olarak değiştiği için, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında, 2022 yılı için gerçekleşmesi / kapanması beklenen geçici farklar için %23 vergi oranı kullanılmıştır. 2022 yılı için kurumlar vergisi oranı %23 iken 2023 yılı için bu oran %20 olarak uygulanmaya devam edecektir. Vergi oranlarındaki değişiklikler sonucunda, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların, 2022 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısımları için %20 oranı kullanılmıştır (31 Aralık 2021: %25, 31 Aralık 2020: %22 ve %20).

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

**(u) Çalışanlara sağlanan faydalar**

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının aktüer varsayımlar uyarınca net bugünkü değerine göre indirgenmiş ve finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 14).

**Kullanılmamış izin hakları**

Konsolide finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin karşılıkları, raporlama tarihi itibarıyla çalışanların ihsettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**(v) Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansal faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

**(w) Sermaye**

**(i) Adi hisse senetleri**

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

**(x) Varlıklarda değer düşüklüğü**

**Finansal olmayan varlıklar**

Her raporlama döneminde, Grup herhangi bir değer düşüklüğü belirtisi olup olmadığını belirlemek için finansal olmayan varlıklarının (sözleşme varlıkları ve ertelenmiş vergi varlıkları hariç) defter değerlerini gözden geçirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, varlıklar, sürekli kullanımdan, diğer varlıkların veya NYB'ların nakit girişlerinden bağımsız olarak, nakit girişi oluşturan en küçük varlık grubuna göre gruplanır.

Bir varlığın veya NYB'lerin geri kazanılabilir tutarı, kullanımdaki değerinden yüksek olanı ve GUDi daha düşük maliyetlerle satılmasıdır. Kullanım değeri, paranın zaman değeri ve varlığa veya NYB'ye özgü risklerin mevcut piyasa değerlendirmelerini yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilen tahmini gelecekteki nakit akışlarına dayanmaktadır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü zararı, ancak değer düşüklüğünün tespit edilmemesi durumunda, değer düşüklüğü veya itfa payları düşüldükten sonra, varlığın defter değerinin, belirlenmiş olan defter değerinin üzerine çıkmaması durumunda tersine çevrilir.

**(y) Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi**

Şirket, 5 Ağustos 2022 tarihinde Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'ni satın almıştır. Bu işlem, Şirket'in ve Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'nin satın alma öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmaktadır. Ortak kontrol altında gerçekleşen bu işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır. Finansal tablolarda ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başı olan 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu 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 önemli muhasebe tahmini aşağıdaki gibidir:

- a) Grup maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde ~~tek~~ ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- b) Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklar genellikle yatırım vergi teşviklerinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar tahminleri, gözönünde bulundurulmuştur. (Dipnot 23)
- c) Ticari alacak değer düşüklüğü, Yönetimin raporlama tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş Grup bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve raporlama tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. (Dipnot 6)
- d) Grup, kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplamasında iskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır. Cari döneme ilişkin değişikliklerden kaynaklanan etki cari dönemde kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Yükümlülüğün hesaplanmasında kullanılan varsayımlara Dipnot 14'te detaylı olarak yer verilmektedir.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. (Dipnot 8)

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MUHASEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir:

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)**

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını artırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşturmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde “TFRS 2023” olarak yayımlanmıştır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e ilişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer öz kaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

**Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

*UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar*

**Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-UFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler**

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler**

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik
3. Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)
4. Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.6 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

**2.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

**2.8 Bölümlere Göre Raporlama**

Bölümlere göre raporlama, Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümlerin performansının değerlendirilmesinden sorumludur. "Diğer" altında birleştirilen sektörler raporlanabilir bölüm olmak için yeterli sayısal alt sınırları karşılayamamaları nedeniyle bölümlere göre raporlamanın sunumu için birleştirilmiştir.

Bir faaliyet bölümünün, raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için, işletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere, raporlanan hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının yüzde 10'unu veya daha fazlasını oluşturması, raporlanan kâr veya zararının yüzde 10'u veya daha fazlası olması veya varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının yüzde 10'u veya daha fazlası olması gerekmektedir. Yönetimin bölüme ilişkin bilgilerin finansal tablo kullanıcıları için faydalı olacağına inanması durumunda, yukarıdaki sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılamayan faaliyet bölümleri de raporlanabilir bölümler olarak değerlendirilebilir ve bunlara ilişkin bilgiler ayrı olarak açıklanabilir. Grup, esas faaliyetlerden gelir ve giderlerini, yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerini ve finansman faaliyetlerinden gelir ve giderlerini bölüm bazında takip etmediğinden bölümlere göre raporlaması sunulmamıştır.

|                                                         | Seramik              | Armatür<br>-Batarya | Seramik Sağlık<br>Gereçleri | Diğer              | Eliminasyonlar ve<br>Düzeltilmeler | Toplam               |
|---------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
|                                                         | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2022      | 31 Aralık 2022              | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2022                     | 31 Aralık 2022       |
| Hasılat                                                 | 4.894.980.018        | 151.990.001         | 234.063.564                 | 336.295.973        | (342.888.349)                      | 5.274.441.207        |
| Satışların Maliyeti                                     | (3.751.785.824)      | (71.549.629)        | (189.490.551)               | (186.969.409)      | 321.154.165                        | (3.878.641.248)      |
| <b>Brüt Kar/(Zarar)</b>                                 | <b>1.143.194.194</b> | <b>80.440.372</b>   | <b>44.573.013</b>           | <b>149.326.564</b> | <b>(21.734.184)</b>                | <b>1.395.799.959</b> |
| Faaliyet Giderleri                                      |                      |                     |                             |                    |                                    | (265.369.325)        |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                      |                      |                     |                             |                    |                                    | 122.084.491          |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                      |                      |                     |                             |                    |                                    | (160.365.260)        |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                               |                      |                     |                             |                    |                                    | <b>1.092.149.865</b> |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler,                      |                      |                     |                             |                    |                                    | 33.461.223           |
| <b>Finansman Gideri öncesi faaliyet karı</b>            |                      |                     |                             |                    |                                    | <b>1.125.611.088</b> |
| Finansman gelirleri                                     |                      |                     |                             |                    |                                    | 43.049.001           |
| Finansman giderleri                                     |                      |                     |                             |                    |                                    | (219.459.547)        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/(zararı)</b> |                      |                     |                             |                    |                                    | <b>949.200.542</b>   |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.8 Bölümlere Göre Raporlama (devamı)**

|                                                 | Seramik            | Armatür-Batarya   | Seramik Sağlık Gereçleri | Diğer              | Eliminasyonlar ve Düzeltmeler | Toplam             |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
|                                                 | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2021           | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2021                | 31 Aralık 2021     |
| Hasılat                                         | 2.256.516.866      | 67.894.789        | 109.941.822              | 183.575.960        | (286.804.729)                 | 2.331.124.708      |
| Satışların Maliyeti                             | (1.541.527.069)    | (37.716.102)      | (82.607.110)             | (81.268.711)       | 318.541.092                   | (1.424.577.900)    |
| <b>Brüt Kar</b>                                 | <b>714.989.797</b> | <b>30.178.687</b> | <b>27.334.712</b>        | <b>102.307.249</b> | <b>31.736.363</b>             | <b>906.546.808</b> |
| Faaliyet Giderleri                              |                    |                   |                          |                    |                               | (145.541.563)      |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler              |                    |                   |                          |                    |                               | 47.801.292         |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler              |                    |                   |                          |                    |                               | (33.761.585)       |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                       |                    |                   |                          |                    |                               | <b>775.044.952</b> |
| Yatırım faaliyetlerinden Gelirler               |                    |                   |                          |                    |                               | 4.377.991          |
| <b>Finansman Gideri öncesi faaliyet karı</b>    |                    |                   |                          |                    |                               | <b>779.422.943</b> |
| Finansman gelirleri                             |                    |                   |                          |                    |                               | 3.822.920          |
| Finansman Giderleri                             |                    |                   |                          |                    |                               | (159.790.049)      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b> |                    |                   |                          |                    |                               | <b>623.455.814</b> |

|                                                 | Seramik            | Armatür-Batarya   | Seramik Sağlık Gereçleri | Diğer             | Eliminasyonlar ve Düzeltmeler | Toplam             |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
|                                                 | 31 Aralık 2020     | 31 Aralık 2020    | 31 Aralık 2020           | 31 Aralık 2020    | 31 Aralık 2020                | 31 Aralık 2020     |
| Hasılat                                         | 1.116.153.167      | 30.248.739        | 54.727.039               | 78.338.197        | (149.855.089)                 | 1.129.612.053      |
| Satışların Maliyeti                             | (893.763.981)      | (19.199.409)      | (51.558.685)             | (42.212.572)      | 152.641.605                   | (854.093.042)      |
| <b>Brüt Kar</b>                                 | <b>222.389.186</b> | <b>11.049.330</b> | <b>3.168.354</b>         | <b>36.125.625</b> | <b>2.786.516</b>              | <b>275.519.011</b> |
| Faaliyet Giderleri                              |                    |                   |                          |                   |                               | (92.411.286)       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler              |                    |                   |                          |                   |                               | 13.089.035         |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler              |                    |                   |                          |                   |                               | (47.238.933)       |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                       |                    |                   |                          |                   |                               | <b>148.957.827</b> |
| Yatırım faaliyetlerinden Gelirler               |                    |                   |                          |                   |                               | 2.630.458          |
| <b>Finansman Gideri öncesi faaliyet karı</b>    |                    |                   |                          |                   |                               | <b>151.588.285</b> |
| Finansman gelirleri                             |                    |                   |                          |                   |                               | 2.283.776          |
| Finansman Giderleri                             |                    |                   |                          |                   |                               | (116.169.741)      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b> |                    |                   |                          |                   |                               | <b>37.702.320</b>  |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRLEME  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                          | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                                                     | 112.062            | 134.096           | 72.825            |
| Banka                                                    |                    |                   |                   |
| Vadesiz mevduatlar                                       | 211.914.913        | 14.423.624        | 16.451.299        |
| Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar                   | 109.596.957        | 3.900.000         | 51.154.282        |
| Likit fonlar                                             | 4.141.566          | --                | --                |
| <b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>                  | <b>325.765.498</b> | <b>18.457.720</b> | <b>67.678.406</b> |
| Bloke mevduat                                            | (89.500.000)       | --                | --                |
| <b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>236.265.498</b> | <b>18.457.720</b> | <b>67.678.406</b> |

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2022 | Para birimi | Faiz oranı | Vade Açılış | Vade Kapanış | 31 Aralık 2022     |
|----------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------------|
| Vadeli mevduat | TL          | %19,00     | 29.12.2022  | 02.01.2023   | 20.285.793         |
| Vadeli mevduat | TL          | %19,00     | 20.12.2022  | 02.01.2023   | 42.630.640         |
| Vadeli mevduat | TL          | %19,00     | 30.12.2022  | 02.01.2023   | 45.000.000         |
| Vadeli mevduat | TL          | %16,00     | 30.12.2022  | 02.01.2023   | 1.680.524          |
| <b>Toplam</b>  |             |            |             |              | <b>109.596.957</b> |
| 31 Aralık 2021 | Para birimi | Faiz oranı | Vade Açılış | Vade Kapanış | 31 Aralık 2021     |
| Vadeli mevduat | TL          | %17,00     | 31.12.2021  | Günlük       | 1.300.000          |
| Vadeli mevduat | TL          | %15,00     | 31.12.2021  | 03.01.2022   | 2.600.000          |
| <b>Toplam</b>  |             |            |             |              | <b>3.900.000</b>   |
| 31 Aralık 2020 | Para birimi | Faiz oranı | Vade Açılış | Vade Kapanış | 31 Aralık 2020     |
| Vadeli mevduat | TL          | %16,00     | 07.12.2020  | 08.01.2021   | 50.547.945         |
| Vadeli mevduat | TL          | %15,50     | 31.12.2020  | 04.01.2021   | 606.337            |
| <b>Toplam</b>  |             |            |             |              | <b>51.154.282</b>  |

31 Aralık 2022, tarihi itibarıyla Grup'un vadesiz mevduat hesapları üzerinde 89.500.000 TL tutarında enerji ödemelerinde kullanılan krediler için banka tarafından konulan bloke bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un bloke mevduatı bulunmamaktadır. Grup'un finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Dipnot 26'da açıklanmıştır.

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHASEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa vadeli finansal yatırımlar**

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları 10 Temmuz 2023 vadeli ve %11 faiz oranına sahip, TL cinsi vadeli mevduattan oluşmaktadır.

**Uzun vadeli finansal yatırımlar**

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

|                                                       | Pay Oranı | 31 Aralık 2022 | Pay Oranı | 31 Aralık 2021 | Pay Oranı | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| Seramik Araştırma Merkezi A.Ş                         | %1,00     | 55.907         | %1        | 500            | %1        | 500            |
| Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş                           | --        | --             | --        | 7              | --        | 7              |
| Ercan Madencilik A.Ş                                  | --        | --             | --        | --             | %1        | 221.000        |
| Kuzey Anadolu Madencilik A.Ş.                         | --        | --             | --        | --             | %4        | 39.690         |
| Bükköy Madencilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş | --        | --             | --        | --             | %3        | 2.860          |
| Bien Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.                 | --        | --             | --        | --             | %2        | 1.000          |
| <b>Toplam</b>                                         |           | <b>55.907</b>  |           | <b>507</b>     |           | <b>265.057</b> |

**DİPNOT 5- FİNANSAL BORÇLAR**

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıda sunulmuştur:

|                                                                               | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa vadeli</b>                                                            |                      |                    |                    |
| Banka kredileri                                                               | 1.317.590.256        | 288.299.035        | 166.184.608        |
| Diğer finansal yükümlülükler                                                  | 68.482               | --                 | --                 |
| <b>Toplam kısa vadeli borçlanmalar</b>                                        | <b>1.317.658.738</b> | <b>288.299.035</b> | <b>166.184.608</b> |
| <b>Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları</b>                   |                      |                    |                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 41.516.478           | 39.951.774         | 79.352.795         |
| Banka kredileri                                                               | 36.665.529           | 37.306.157         | 77.866.994         |
| Kiralama yükümlülükleri                                                       | 4.850.949            | 2.645.617          | 1.485.801          |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları         | 34.796.316           | 125.527.900        | 104.842.745        |
| İhraç edilen borçlanma senetleri                                              | 34.796.316           | 125.527.900        | 104.842.745        |
| <b>Toplam uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları</b>            | <b>76.312.794</b>    | <b>165.479.674</b> | <b>184.195.540</b> |
| <b>Uzun vadeli</b>                                                            |                      |                    |                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                         | 44.470.695           | 75.917.427         | 105.349.160        |
| Uzun vadeli banka kredileri                                                   | 40.483.219           | 69.489.990         | 97.184.413         |
| Kiralama yükümlülükleri                                                       | 3.987.476            | 6.427.437          | 8.164.747          |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                 | 238.234.501          | 256.538.027        | 356.562.463        |
| İhraç edilen borçlanma senetleri                                              | 238.234.501          | 256.538.027        | 356.562.463        |
| <b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>                                        | <b>282.705.196</b>   | <b>332.455.454</b> | <b>461.911.623</b> |
| <b>Toplam borçlanmalar</b>                                                    | <b>1.676.676.728</b> | <b>786.234.163</b> | <b>812.291.771</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 5- FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

Raporlama tarihleri itibarıyla banka kredilerinin ve ihraç edilen borçlanma senetlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2022</b>     | <b>Para Birimi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı %</b> | <b>Vade Tarihi</b> | <b>Nominal değeri</b> | <b>Defter değeri</b> |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %10 - %16,32                | 2023               | 74.880.322            | 75.093.365           |
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %9                          | 2024               | 8.018.900             | 8.129.501            |
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %7,50-%10                   | 2025               | 68.142.194            | 69.019.246           |
| Rotatif Banka Kredileri   | TL                 | --                          | 2023               | 1.244.015.209         | 1.242.496.892        |
| Diğer finansal borçlar    | TL                 | --                          | 2023               | 68.482                | 68.482               |
| Tahvil                    | TL                 | %14                         | 2025               | 273.593.084           | 273.030.817          |
| <b>Toplam</b>             |                    |                             |                    | <b>1.668.718.191</b>  | <b>1.667.838.303</b> |

| <b>31 Aralık 2021</b>     | <b>Para Birimi</b> | <b>Nominal Oranı %</b> | <b>Vade Tarihi</b> | <b>Nominal değeri</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %10 -                  | 2022               | 72.150.000            | 105.700.000          |
| Teminatlı Banka Kredileri | Avro               | %1                     | 2022               | 23.805.920            | 25.250.070           |
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %9                     | 2024               | 8.000.000             | 8.014.700            |
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %10 -%7.5              | 2025               | 90.407.870            | 95.305.648           |
| Rotatif Banka Kredileri   | TL                 | --                     | 2022               | 150.233.137           | 160.824.764          |
| Tahvil                    | TL                 | %12-%14                | 2022-2025          | 343.859.334           | 382.065.927          |
| <b>Toplam</b>             |                    |                        |                    | <b>688.456.261</b>    | <b>777.161.109</b>   |

| <b>31 Aralık 2020</b>     | <b>Para Birimi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı %</b> | <b>Vade Tarihi</b> | <b>Nominal değeri</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | 6% - 19%                    | 2021               | 51.500.000            | 52.518.375           |
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %10                         | 2024               | 16.000.000            | 16.873.837           |
| Teminatlı Banka Kredileri | TL                 | %9-%19                      | 2025               | 113.000.000           | 116.569.114          |
| Rotatif Banka Kredileri   | TL                 | --                          | 2021               | 147.769.259           | 155.274.689          |
| Tahvil                    | TL                 | %12-%14                     | 2022-2025          | 415.264.687           | 461.405.208          |
| <b>Toplam</b>             |                    |                             |                    | <b>743.533.946</b>    | <b>802.641.223</b>   |

Grup'un kullandığı krediler için ana ortak Nurullah Ercan'ın kefaleti söz konusudur.

Raporlama tarihleri itibarıyla banka kredilerinin ve ihraç edilen borçlanma senetleri ödeme planları aşağıdaki gibidir:

|                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 yıldan kısa    | 1.389.120.583         | 451.133.092           | 348.894.347           |
| 1-2 yıl arası    | 63.407.367            | 128.240.503           | 34.515.632            |
| 2-3 yıl arası    | 215.310.353           | 109.605.718           | 171.689.056           |
| 3-4 yıl arası    | --                    | 88.181.796            | 136.873.415           |
| 5 yıl ve sonrası | --                    | --                    | 110.668.773           |
| <b>Toplam</b>    | <b>1.667.838.303</b>  | <b>777.161.109</b>    | <b>802.641.223</b>    |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 5- FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

Borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2022</b>        | <b>Banka kredileri</b> | <b>Kiralama yükümlülükleri</b> | <b>İhraç edilen borçlanma senetleri</b> | <b>Toplam</b>        |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Dönem başı – 1 Ocak          | 395.095.182            | 9.073.054                      | 382.065.927                             | 786.234.163          |
| Dönem içinde alınan ilaveler | 1.726.673.464          | 5.121.509                      | --                                      | 1.731.794.973        |
| Dönem içinde ödenen (-)      | (735.351.957)          | (5.924.185)                    | (112.628.194)                           | (853.904.336)        |
| Faiz tahakkuku               | 6.937.455              | 568.047                        | 3.593.084                               | 11.098.586           |
| Kur farkları                 | 1.453.342              | --                             | --                                      | 1.453.342            |
| <b>Kapanış, 31 Aralık</b>    | <b>1.394.807.486</b>   | <b>8.838.425</b>               | <b>273.030.817</b>                      | <b>1.676.676.728</b> |

| <b>31 Aralık 2021</b>        | <b>Banka kredileri</b> | <b>Kiralama yükümlülükleri</b> | <b>İhraç edilen borçlanma senetleri</b> | <b>Toplam</b>      |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Dönem başı – 1 Ocak          | 341.236.015            | 9.650.548                      | 461.405.208                             | 812.291.771        |
| Dönem içinde alınan ilaveler | 667.215.884            | 965.028                        | --                                      | 668.180.912        |
| Dönem içinde ödenen (-)      | (678.511.232)          | (2.597.666)                    | (96.358.695)                            | (777.467.593)      |
| Faiz tahakkuku               | 54.966.948             | 1.055.145                      | 17.019.414                              | 73.041.507         |
| Kur farkları                 | 10.187.567             | --                             | --                                      | 10.187.567         |
| <b>Kapanış, 31 Aralık</b>    | <b>395.095.182</b>     | <b>9.073.055</b>               | <b>382.065.927</b>                      | <b>786.234.164</b> |

| <b>31 Aralık 2020</b>        | <b>Banka kredileri</b> | <b>Kiralama yükümlülükleri</b> | <b>İhraç edilen borçlanma Senetleri</b> | <b>Toplam</b>      |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Dönem başı – 1 Ocak          | 251.807.693            | 5.858.091                      | 306.274.256                             | 563.940.040        |
| Dönem içinde alınan ilaveler | 600.140.147            | 4.524.981                      | 270.000.000                             | 874.665.128        |
| Dönem içinde ödenen (-)      | (524.375.526)          | (1.399.464)                    | (123.758.259)                           | (649.533.249)      |
| Faiz tahakkuku               | 13.663.701             | 666.939                        | 8.889.211                               | 23.219.851         |
| <b>Kapanış, 31 Aralık</b>    | <b>341.236.015</b>     | <b>9.650.547</b>               | <b>461.405.208</b>                      | <b>812.291.770</b> |

Raporlama tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| <b>1 Aralık 2022</b>           | <b>Para Birimi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı %</b> | <b>Kısa vadeli</b> | <b>Uzun vadeli</b> |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Kiralama işlemlerinden borçlar | TL                 | %16,22                      | 4.850.949          | 3.987.476          |
| <b>31 Aralık 2021</b>          | <b>Para Birimi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı %</b> | <b>Kısa vadeli</b> | <b>Uzun vadeli</b> |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | TL                 | %12                         | 2.645.617          | 6.427.438          |
| <b>31 Aralık 2020</b>          | <b>Para Birimi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı %</b> | <b>Kısa vadeli</b> | <b>Uzun vadeli</b> |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | TL                 | %12                         | 1.485.801          | 8.164.746          |

Grup'un finansal borçlarına ilişkin kur, faiz ve likidite riski Dipnot 26'da açıklanmıştır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli ticari alacakları aşağıda sunulmuştur:

|                                                    | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar      |                      |                      |                    |
| - Ticari alacaklar                                 | 539.723.841          | 388.837.292          | 160.775.747        |
| - Alınan çek ve senetler                           | 1.307.686.561        | 719.712.210          | 296.510.409        |
| - POS alacakları                                   | 29.920.108           | 128.593.052          | 41.332.889         |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)  |                      |                      |                    |
| - Ticari alacaklar                                 | 451.742.064          | 226.167.089          | 94.058.102         |
| - Alınan çek ve senetler                           | 83.777.931           | 82.067.832           | 82.074.224         |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>2.412.850.505</b> | <b>1.545.377.475</b> | <b>674.751.371</b> |
| Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı (-)     | (59.753.950)         | (42.062.383)         | (30.549.296)       |
| Ticari alacaklara ilişkin reeskont faiz gideri (-) | (55.963.117)         | (63.313.491)         | (26.290.332)       |
| <b>Kısa vadeli toplam</b>                          | <b>2.297.133.438</b> | <b>1.440.001.601</b> | <b>617.911.743</b> |

|                                                    | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar      |                  |                |                |
| - Alınan çek ve senetler                           | 8.000.000        | --             | --             |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>8.000.000</b> | <b>--</b>      | <b>--</b>      |
| Ticari alacaklara ilişkin reeskont faiz gideri (-) | (1.824.124)      | --             | --             |
| <b>Uzun vadeli toplam</b>                          | <b>6.175.876</b> | <b>--</b>      | <b>--</b>      |

Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 31 Aralık 2022      | 31 Aralık 2021      | 31 Aralık 2020      |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Dönem başı - 1 Ocak,                             | (42.062.383)        | (30.549.296)        | (26.544.831)        |
| Dönemin içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)      | (56.750.689)        | (12.238.576)        | (5.294.376)         |
| Konusu kalmayan karşılıklar/tahsilatlar (Not 20) | 39.059.122          | 725.489             | 1.289.911           |
| <b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>                    | <b>(59.753.950)</b> | <b>(42.062.383)</b> | <b>(30.549.296)</b> |

Grup'un, ticari alacakları ile ilgili ortalama vadesi yaklaşık 160 gündür (31 Aralık 2021: 225, 31 Aralık 2020: 200 gün). 31 Aralık 2022 tarih itibarıyla Grup'un, şüpheli ticari alacakları için toplam 59.753.950 TL (31 Aralık 2021: 42.062.383 TL, 31 Aralık 2020: 30.549.296 TL) değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**(devamı)

Raporlama tarihleri itibarıyla brüt alınan çek ve senetlerin vadeleri aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|---------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 0-3 ay arası  | 743.686.720          | 399.491.309        | 176.326.742        |
| 3-12 ay arası | 647.777.772          | 402.288.733        | 202.257.891        |
| 1 yıl üzeri   | 8.000.000            | --                 | --                 |
| <b>Toplam</b> | <b>1.399.464.492</b> | <b>801.780.042</b> | <b>378.584.633</b> |

Grup'un ticari alacaklarına karşılık aldığı teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Müşterilerden alınan teminat çekleri ve senetleri | 1.755.042.576        | 150.109.190        | 64.711.166         |
| İpotekler                                         | 146.487.314          | 124.407.314        | 86.907.314         |
| <b>Alınan teminatlar</b>                          | <b>1.901.529.890</b> | <b>274.516.504</b> | <b>151.618.480</b> |

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar     |                      |                    |                    |
| - Ticari borçlar                              | 588.429.917          | 357.580.713        | 209.018.624        |
| - Verilen çek ve senetler                     | 170.106.785          | 137.608.708        | 66.346.090         |
| Gider tahakkukları                            | --                   | 14.341.206         | 8.120.751          |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 24) |                      |                    |                    |
| - Ticari borçlar                              | 282.346.174          | 14.661.262         | 3.357.742          |
| - Verilen çek ve senetler                     | 1.534.240            | 3.517.935          | 1.238.900          |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>1.042.417.116</b> | <b>527.709.824</b> | <b>288.082.107</b> |
| Ticari borçlara ilişkin reeskont faiz geliri  | (6.249.406)          | (8.948.364)        | (4.442.810)        |
| <b>Kısa vadeli toplam</b>                     | <b>1.036.167.710</b> | <b>518.761.460</b> | <b>283.639.297</b> |

Grup'un, kısa vadeli ticari borçlarını ödeme süresi yaklaşık 75 gündür (31 Aralık 2021: 133, 31 Aralık 2020: 121 gün).

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                           | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar |                |                |                   |
| - Ticari borçlar                          | --             | --             | 19.997.538        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>--</b>      | <b>--</b>      | <b>19.997.538</b> |

Grup'un ticari alacaklarına ilişkin kredi ve kur riski Dipnot 26'da açıklanmıştır. Grup'un ticari borçlarına ilişkin kur ve likidite riski Dipnot 26'da açıklanmıştır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 7- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ve uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa vadeli</b>                               |                   |                    |                    |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24) | 348.949           | 166.327            | 484                |
| Verilen depozito ve teminatlar                   | 561.677           | 570.406            | 409.713            |
| KDV alacakları                                   | 30.209.942        | 2.152.335          | 16.775.460         |
| Diğer çeşitli alacaklar                          | 17.472.970        | 48.926.546         | 6.643.880          |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>48.593.538</b> | <b>51.815.614</b>  | <b>23.829.537</b>  |
| <b>Uzun vadeli</b>                               |                   |                    |                    |
| Verilen depozito ve teminatlar                   | 513.169           | 460.643            | 403.899            |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>513.169</b>    | <b>460.643</b>     | <b>403.899</b>     |
| <b>Diğer Borçlar</b>                             |                   |                    |                    |
|                                                  | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
| <b>Kısa vadeli</b>                               |                   |                    |                    |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)     | 65.546.365        | 15.186.616         | 6.440.719          |
| Diğer                                            | 248.378           | 13.673.269         | 1.715.497          |
| Ertelenmiş finansman geliri (-)                  | (6.651.776)       | --                 | --                 |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>59.142.967</b> | <b>28.859.885</b>  | <b>8.156.216</b>   |
|                                                  | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
| <b>Uzun vadeli</b>                               |                   |                    |                    |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                 | --                | 433.435.601        | 154.952.409        |
| Ertelenmiş finansman geliri (-)                  | --                | (68.973.325)       | (17.852.583)       |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>--</b>         | <b>364.462.276</b> | <b>137.099.826</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 8- STOKLAR**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stoklarının detayı aşağıda sunulmuştur:

|                                    | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| İlk madde ve malzeme               | 472.162.140          | 211.694.314        | 125.618.352        |
| Yarı mamuller                      | 93.973.197           | 54.175.907         | 25.939.704         |
| Mamuller                           | 468.151.120          | 139.097.468        | 162.311.440        |
| Ticari mallar                      | 111.821.292          | 27.085.193         | 10.879.927         |
| Yoldaki mallar                     | 681.325              | 7.615.951          | 2.584.705          |
| Diğer stoklar                      | 270.892              | 1.336.784          | 253.841            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.147.059.966</b> | <b>441.005.617</b> | <b>327.587.969</b> |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | (21.735.959)         | (1.908.364)        | (1.547.591)        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.125.324.007</b> | <b>439.097.253</b> | <b>326.040.378</b> |

Satılan malın maliyetinde giderleştirilen stok değer düşüklüğü karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                  | 31 Aralık 2022      | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı - 1 Ocak              | (1.908.364)         | (1.547.591)        | (4.761.597)        |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | (21.735.959)        | (1.908.364)        | (1.547.591)        |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | 1.908.364           | 1.547.591          | 4.761.597          |
| <b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>    | <b>(21.735.959)</b> | <b>(1.908.364)</b> | <b>(1.547.591)</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta teminat tutarı 81.203.694 TL'dir. (31 Aralık 2021: 31.584.215 TL, 31 Aralık 2020: 28.719.895 TL)

**BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 9- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıda sunulmuştur:

|                                                   | 1 Ocak 2022        | İlaveler           | Çıkışlar             | Transferler | 31 Aralık 2022   |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------|------------------|
| Binalar(*)                                        | 11.893.821         | --                 | (10.000.000)         | --          | 1.893.821        |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller(**) | 132.001.298        | 117.668.112        | (249.669.410)        | --          | --               |
| Birikmiş amortisman (-)                           | (644.384)          | (94.691)           | 170.412              | --          | (568.663)        |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>143.250.735</b> | <b>117.573.421</b> | <b>(259.498.998)</b> | <b>--</b>   | <b>1.325.158</b> |

|                                               | 1 Ocak 2021       | İlaveler          | Çıkışlar  | Transferler  | 31 Aralık 2021     |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|--------------|--------------------|
| Binalar                                       | 1.893.821         | --                | --        | 10.000.000   | 11.893.821         |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 50.138.170        | 91.863.128        | --        | (10.000.000) | 132.001.298        |
| Birikmiş amortisman (-)                       | (395.979)         | (248.405)         | --        | --           | (644.384)          |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>51.636.012</b> | <b>91.614.723</b> | <b>--</b> | <b>--</b>    | <b>143.250.735</b> |

|                                               | 1 Ocak 2020       | İlaveler          | Çıkışlar  | Transferler | 31 Aralık 2020    |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Binalar                                       | 1.893.821         | --                | --        | --          | 1.893.821         |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | 20.253.486        | 29.884.684        | --        | --          | 50.138.170        |
| Birikmiş amortisman (-)                       | (301.288)         | (94.691)          | --        | --          | (395.979)         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>21.846.019</b> | <b>29.789.993</b> | <b>--</b> | <b>--</b>   | <b>51.636.012</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller bir adet benzin istasyonundan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Menderes Özdere Tatil Köyü, Menderes Özdere Otel ve Bolu Otel inşaatlarından yani ticari gayrimenkullerden ve bir adet benzin istasyonundan oluşmaktadır.

(\*) Kısmi bölünmeye istinaden çıkış olmuştur detaylar için Dipnot 17'ye bakınız.

(\*\*) Menderes Özdere Tatil Köyü, Menderes Özdere Otel ve Bolu Otel inşaatlarının 274.636.351 TL bedelle Bükköy Madencilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satış yoluyla devrolmasıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden çıkış olmuştur. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılda gerçekleşen ilaveler, Grup tarafından yapılan Menderes Özdere Tatil Köyü, Menderes Özdere Otel inşaatı ve Bolu Otel İnşaatı projeleri ile ilgili yapılan ilavelerden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda gerçekleşen ilaveler ise, Grup tarafından yapılan Menderes Özdere Tatil Köyü, Menderes Özdere Otel inşaatı projeleri ile ilgili yapılan ilavelerden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde aktifleşen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 10- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerine ait kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

|                            | 1 Ocak 2022        | İlaveler           | Çıkışlar  | 31 Aralık 2022      |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------|---------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                    |           |                     |
| Binalar                    | 9.415.167          | 156.547            | --        | 9.571.714           |
| Taşıt araçları             | 2.338.282          | 4.964.962          | --        | 7.303.244           |
| <b>Toplam</b>              | <b>11.753.449</b>  | <b>5.121.509</b>   | <b>--</b> | <b>16.874.958</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                    |           |                     |
| Binalar                    | (3.829.601)        | (2.689.699)        | --        | (6.519.300)         |
| Taşıt araçları             | (1.095.486)        | (3.112.680)        | --        | (4.208.166)         |
| <b>Toplam</b>              | <b>(4.925.087)</b> | <b>(5.802.379)</b> | <b>--</b> | <b>(10.727.466)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>6.828.362</b>   |                    |           | <b>6.147.492</b>    |

  

|                            | 1 Ocak 2021        | İlaveler           | Çıkışlar  | 31 Aralık 2021     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                    |           |                    |
| Binalar                    | 8.765.031          | 650.136            | --        | 9.415.167          |
| Taşıt araçları             | 2.023.390          | 314.892            | --        | 2.338.282          |
| <b>Toplam</b>              | <b>10.788.421</b>  | <b>965.028</b>     | <b>--</b> | <b>11.753.449</b>  |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                    |           |                    |
| Binalar                    | (2.096.237)        | (1.733.364)        | --        | (3.829.601)        |
| Taşıt araçları             | (341.246)          | (754.240)          | --        | (1.095.486)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(2.437.483)</b> | <b>(2.487.604)</b> | <b>--</b> | <b>(4.925.087)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>8.350.938</b>   |                    |           | <b>6.828.362</b>   |

  

|                            | 1 Ocak 2020        | İlaveler           | Çıkışlar           | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                    |                    |                    |
| Binalar                    | 8.040.993          | 3.236.755          | (2.512.717)        | 8.765.031          |
| Taşıt araçları             | 396.653            | 1.626.737          | --                 | 2.023.390          |
| <b>Toplam</b>              | <b>8.437.646</b>   | <b>4.863.492</b>   | <b>(2.512.717)</b> | <b>10.788.421</b>  |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                    |                    |                    |
| Binalar                    | (2.793.933)        | (1.321.715)        | 2.019.411          | (2.096.237)        |
| Taşıt araçları             | (101.173)          | (240.073)          | --                 | (341.246)          |
| <b>Toplam</b>              | <b>(2.895.106)</b> | <b>(1.561.788)</b> | <b>2.019.411</b>   | <b>(2.437.483)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>5.542.540</b>   |                    | <b>(493.306)</b>   | <b>8.350.938</b>   |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021 ve 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Grup'un, 31 Aralık 2022 döneminde maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                              | 1 Ocak 2022          | İlaveler            | Çıkışlar            | Transferler   | 31 Aralık 2022       |
|------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| <b>Maliyet</b>               |                      |                     |                     |               |                      |
| Arazi ve arsalar(*)          | 34.337.502           | 701.768             | (16.726.119)        | --            | 18.313.151           |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri | 6.195.610            | 5.951.771           | --                  | 460.103       | 12.607.484           |
| Binalar                      | 126.418.293          | 23.452.717          | (10.134.899)        | 15.220.902    | 154.957.013          |
| Makine, tesis ve cihazlar    | 588.649.356          | 41.382.375          | (612.090)           | 213.941.831   | 843.361.472          |
| Taşıt araçları               | 22.642.698           | 9.855.082           | (845.994)           | 6.825.226     | 38.477.012           |
| Döşeme ve demirbaşlar        | 20.355.824           | 12.051.277          | --                  | 3.415.109     | 35.822.210           |
| Diğer maddi duran varlıklar  | 5.725.164            | 4.964.847           | --                  | --            | 10.690.011           |
| Yapılmakta olan yatırımlar   | 17.972.309           | 320.973.664         | (7.885.141)         | (239.863.171) | 91.197.661           |
| Özel maliyetler              | 6.582.515            | 330.339             | --                  | --            | 6.912.854            |
| <b>Toplam</b>                | <b>828.879.271</b>   | <b>419.663.840</b>  | <b>(36.204.243)</b> | <b>--</b>     | <b>1.212.338.868</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b>   |                      |                     |                     |               |                      |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri | (4.099.228)          | (685.145)           | --                  | --            | (4.784.373)          |
| Binalar                      | (25.727.795)         | (5.890.284)         | 414.113             | --            | (31.203.966)         |
| Makine, tesis ve cihazlar    | (247.527.254)        | (52.994.691)        | 592.965             | --            | (299.928.980)        |
| Taşıt araçları               | (11.058.368)         | (5.870.969)         | 743.317             | --            | (16.186.020)         |
| Döşeme ve demirbaşlar        | (10.074.100)         | (4.081.392)         | --                  | --            | (14.155.492)         |
| Diğer maddi duran varlıklar  | (4.406.357)          | (2.130.957)         | --                  | --            | (6.537.314)          |
| Özel maliyetler              | (2.851.283)          | (35.294)            | --                  | --            | (2.886.577)          |
| <b>Toplam</b>                | <b>(305.744.385)</b> | <b>(71.688.732)</b> | <b>1.750.395</b>    | <b>--</b>     | <b>(375.682.722)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>    | <b>523.134.886</b>   |                     |                     |               | <b>836.656.146</b>   |

(\*) Kısmi bölünmeye istinaden çıkış olmuştur detaylar için Dipnot 17'ye bakınız.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırımlar Çine'deki fabrika binası inşası için yapılan yatırımlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminat tutarı 2.321.379.574 TL'dir.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sonra eren dönemlerde maddi duran varlıkları üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021 ve 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR(devamı)**

Grup'un, 31 Aralık 2021 döneminde maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                | 1 Ocak 2021          | İlişmeler           | Çıkışlar           | Transferler  | 31 Aralık 2021       |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|--------------|----------------------|
| <b>Maliyet</b>                                 |                      |                     |                    |              |                      |
| Arazi ve arsalar                               | 34.337.502           | --                  | --                 | --           | 34.337.502           |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri                   | 6.195.610            | --                  | --                 | --           | 6.195.610            |
| Binalar                                        | 126.180.890          | 340.444             | (247.525)          | 144.484      | 126.418.293          |
| Makine, tesis ve cihazlar                      | 544.565.370          | 9.303.785           | --                 | 34.780.201   | 588.649.356          |
| Taşıt araçları                                 | 15.769.783           | 7.169.114           | (296.199)          | --           | 22.642.698           |
| Döşeme ve demirbaşlar                          | 15.885.830           | 2.599.418           | (4.667)            | 1.875.243    | 20.355.824           |
| Diğer maddi duran varlıklar                    | 5.348.150            | 377.014             | --                 | --           | 5.725.164            |
| Yapılmakta olan yatırımlar ve verilen avanslar | 16.615.760           | 39.745.882          | (1.523.879)        | (36.865.454) | 17.972.309           |
| Özel maliyetler                                | 6.059.560            | 457.429             | --                 | 65.526       | 6.582.515            |
|                                                | <b>770.958.455</b>   | <b>59.993.086</b>   | <b>(2.072.270)</b> | <b>--</b>    | <b>828.879.271</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b>                     |                      |                     |                    |              |                      |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri                   | (3.890.576)          | (208.652)           | --                 | --           | (4.099.228)          |
| Binalar                                        | (23.334.528)         | (2.470.578)         | 77.311             | --           | (25.727.795)         |
| Makine, tesis ve cihazlar                      | (197.280.317)        | (50.246.937)        | --                 | --           | (247.527.254)        |
| Taşıt araçları                                 | (9.399.115)          | (1.955.452)         | 296.199            | --           | (11.058.368)         |
| Döşeme ve demirbaşlar                          | (7.553.059)          | (2.525.368)         | 4.327              | --           | (10.074.100)         |
| Diğer maddi duran varlıklar                    | (3.854.503)          | (551.854)           | --                 | --           | (4.406.357)          |
| Özel maliyetler                                | (2.193.891)          | (657.392)           | --                 | --           | (2.851.283)          |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>(247.505.989)</b> | <b>(58.616.233)</b> | <b>377.837</b>     | <b>--</b>    | <b>(305.744.385)</b> |
| <b>Net kayıtlı değer</b>                       | <b>523.452.466</b>   |                     |                    |              | <b>523.134.886</b>   |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminat tutarı 1.190.565.373 TL'dir

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021 ve 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Grup'un, 31 Aralık 2020 döneminde maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                | 1 Ocak 2020          | İlaveler            | Çıkışlar           | Transferler  | 31 Aralık 2020       |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|--------------|----------------------|
| <b>Maliyet</b>                                 |                      |                     |                    |              |                      |
| Arazi ve arsalar                               | 34.268.926           | 168.576             | (100.000)          | --           | 34.337.502           |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri                   | 6.103.564            | 92.046              | --                 | --           | 6.195.610            |
| Binalar                                        | 112.359.863          | 11.671.213          | (875.000)          | 3.024.814    | 126.180.890          |
| Makine, tesis ve cihazlar                      | 452.313.912          | 8.001.274           | (49.017)           | 84.299.201   | 544.565.370          |
| Taşıt araçları                                 | 9.283.714            | 6.664.307           | (178.238)          | --           | 15.769.783           |
| Döşeme ve demirbaşlar                          | 11.999.812           | 2.678.567           | --                 | 1.207.451    | 15.885.830           |
| Diğer maddi duran varlıklar                    | 4.901.158            | 395.844             | --                 | 51.148       | 5.348.150            |
| Yapılmakta olan yatırımlar ve verilen avanslar | 62.605.939           | 45.270.120          | --                 | (91.260.299) | 16.615.760           |
| Özel maliyetler                                | 3.381.875            | --                  | --                 | 2.677.685    | 6.059.560            |
|                                                | <b>697.218.763</b>   | <b>74.941.947</b>   | <b>(1.202.255)</b> | <b>--</b>    | <b>770.958.455</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b>                     |                      |                     |                    |              |                      |
| Yeraltı ve yerüstü düzenleri                   | (3.460.410)          | (430.166)           | --                 | --           | (3.890.576)          |
| Binalar                                        | (19.818.767)         | (3.690.761)         | 175.000            | --           | (23.334.528)         |
| Makine, tesis ve cihazlar                      | (151.988.543)        | (45.337.521)        | 45.747             | --           | (197.280.317)        |
| Taşıt araçları                                 | (7.192.930)          | (2.384.423)         | 178.238            | --           | (9.399.115)          |
| Döşeme ve demirbaşlar                          | (5.555.062)          | (1.997.997)         | --                 | --           | (7.553.059)          |
| Diğer maddi duran varlıklar                    | (3.299.429)          | (555.074)           | --                 | --           | (3.854.503)          |
| Özel maliyetler                                | (1.844.285)          | (349.606)           | --                 | --           | (2.193.891)          |
|                                                | <b>(193.159.426)</b> | <b>(54.745.548)</b> | <b>398.985</b>     | <b>--</b>    | <b>(247.505.989)</b> |
| <b>Net kayıtlı değer</b>                       | <b>504.059.337</b>   |                     |                    |              | <b>523.452.466</b>   |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminat tutarı 778.668.250 TL'dir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                           | 1 Ocak 2022        | İlaveler         | Çıkışlar  | 31 Aralık 2022     |
|---------------------------|--------------------|------------------|-----------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>            |                    |                  |           |                    |
| Haklar                    | 4.138.539          | 3.584.389        | --        | 7.722.928          |
| Bilgisayar yazılımları    | 1.366.640          | 831.671          | --        | 2.198.311          |
| <b>Toplam</b>             | <b>5.505.179</b>   | <b>4.416.060</b> | <b>--</b> | <b>9.921.239</b>   |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |                    |                  |           |                    |
| Haklar                    | (1.938.547)        | (389.797)        | --        | (2.328.344)        |
| Bilgisayar yazılımları    | (1.042.969)        | (195.903)        | --        | (1.238.872)        |
| <b>Toplam</b>             | <b>(2.981.516)</b> | <b>(585.700)</b> | <b>--</b> | <b>(3.567.216)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>2.523.663</b>   |                  |           | <b>6.354.023</b>   |

|                           | 1 Ocak 2021        | İlaveler         | Çıkışlar        | 31 Aralık 2021     |
|---------------------------|--------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>            |                    |                  |                 |                    |
| Haklar                    | 3.619.449          | 519.090          | --              | 4.138.539          |
| Bilgisayar yazılımları    | 1.389.523          | 11.343           | (34.226)        | 1.366.640          |
|                           | <b>5.008.972</b>   | <b>530.433</b>   | <b>(34.226)</b> | <b>5.505.179</b>   |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |                    |                  |                 |                    |
| Haklar                    | (1.531.136)        | (407.411)        | --              | (1.938.547)        |
| Bilgisayar yazılımları    | (966.423)          | (87.158)         | 10.612          | (1.042.969)        |
|                           | <b>(2.497.559)</b> | <b>(494.569)</b> | <b>10.612</b>   | <b>(2.981.516)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>2.511.413</b>   |                  |                 | <b>2.523.663</b>   |

|                           | 1 Ocak 2020        | İlaveler         | Çıkışlar  | 31 Aralık 2020     |
|---------------------------|--------------------|------------------|-----------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>            |                    |                  |           |                    |
| Haklar                    | 3.381.532          | 237.917          | --        | 3.619.449          |
| Bilgisayar yazılımları    | 1.363.423          | 26.100           | --        | 1.389.523          |
|                           | <b>4.744.955</b>   | <b>264.017</b>   | <b>--</b> | <b>5.008.972</b>   |
| <b>Birikmiş itfa payı</b> |                    |                  |           |                    |
| Haklar                    | (1.192.835)        | (338.301)        | --        | (1.531.136)        |
| Bilgisayar yazılımları    | (832.951)          | (133.472)        | --        | (966.423)          |
|                           | <b>(2.025.786)</b> | <b>(471.773)</b> | <b>--</b> | <b>(2.497.559)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b> | <b>2.719.169</b>   |                  |           | <b>2.511.413</b>   |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

|                                   | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Personele borçlar                 | 8.035.109         | 3.688.489        | 2.597.869        |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 6.752.948         | 1.545.157        | 999.932          |
| Ödenecek vergi ve fonlar          | 1.992.847         | 940.037          | 621.471          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>16.780.904</b> | <b>6.173.683</b> | <b>4.219.272</b> |

**DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**a) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

|                              | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı | 12.555.122        | 6.105.607        | 3.889.845        |
| <b>Toplam</b>                | <b>12.555.122</b> | <b>6.105.607</b> | <b>3.889.845</b> |

İzin karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

|                               | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Açılış - 1 Ocak               | 6.105.607         | 3.889.845        | 2.680.942        |
| İlaveler                      | 6.449.515         | 2.215.762        | 1.208.903        |
| <b>Dönem sonu - 31 Aralık</b> | <b>12.555.122</b> | <b>6.105.607</b> | <b>3.889.845</b> |

**b) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Uzun Vadeli Karşılıklar**

|                           | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 78.894.828        | 28.057.625        | 20.705.382        |
| <b>Toplam</b>             | <b>78.894.828</b> | <b>28.057.625</b> | <b>20.705.382</b> |

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) şirket personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılması zorunludur.

Türkiye'de kıdem tazminatı karşılığı için fon oluşturma zorunluluğu olmadığından dolayı finansal tablolarda herhangi bir özel fon ayrılmamıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL, 31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)**

**b) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Uzun Vadeli Karşılıklar (devamı)**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerinde kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur:

|                               | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Açılış - 1 Ocak               | 28.057.625        | 20.705.382        | 14.405.195        |
| Faiz gideri                   | 13.126.523        | 2.487.339         | 1.529.418         |
| Cari dönem hizmet maliyeti    | 5.120.041         | 3.975.006         | 3.838.548         |
| Ödemeler                      | (13.728.396)      | (1.366.526)       | (3.295.263)       |
| Aktüeryal kayıp               | 46.319.035        | 2.256.424         | 4.227.484         |
| <b>Dönem sonu - 31 Aralık</b> | <b>78.894.828</b> | <b>28.057.625</b> | <b>20.705.382</b> |

|                     | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Enflasyon oranı (%) | %9,80          | %15,00         | %8,50          |
| Faiz oranı (%)      | %12,00         | %20,06         | %13,20         |
| İskonto oranı (%)   | %2,00          | %4,40          | %4,33          |

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca Kıdem Tazminatı yükümlülüğünün gelecek dönemlere ait olduğu dikkate alınarak, net farkı reel iskonto oranını veren tahmini bir enflasyon beklentisi ve uygun bir iskonto oranı belirlenmek suretiyle gelecekte ödenecek kıdem tazminatı ödemelerinin raporlama tarihi itibarıyla bugünkü değerleri hesaplanmaktadır. Grup'un çalışanlarının gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık finansal tablolara yansıtılmıştır.

**c) Diğer karşılıklar**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                   | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Dava karşılıkları | 1.993.860        | 1.993.860        | 1.972.748        |
| <b>Toplam</b>     | <b>1.993.860</b> | <b>1.993.860</b> | <b>1.972.748</b> |

Dava karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

|                                                  | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Açılış - 1 Ocak                                  | 1.993.860        | 1.972.748        | 1.871.171        |
| Dönem içerisinde ayrılan/(iptal edilen) karşılık | --               | 21.112           | 101.577          |
| <b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>                    | <b>1.993.860</b> | <b>1.993.860</b> | <b>1.972.748</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MUŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (devamı)**

**d) Teminat - Rehin – İpotekler-Kefalet (“TRİK”)**

**Verilen teminatlar**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup’un teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerine ("TRİK") ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

| Grup Tarafından Verilen TRİK’ler                                                                                                    | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı                                                                | 80.385.121           | 27.011.340         | 27.011.340         |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı                               | 924.058.000          | 490.229.200        | 189.507.900        |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3.Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı | --                   | --                 | --                 |
| D. Diğer Verilen TRİK’lerin Toplam Tutarı                                                                                           | --                   | --                 | --                 |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı                                                                          | --                   | --                 | --                 |
| ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı                         | --                   | --                 | --                 |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK’lerin Toplam Tutarı                                          | --                   | --                 | --                 |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                       | <b>1.004.443.121</b> | <b>517.240.540</b> | <b>216.519.240</b> |

Grup’un vermiş olduğu TRİK’ler tedarikçilerine ve müşterilerine verdiği teminatlardan oluşmaktadır.

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİK’lerin Şirketin özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %0’dır (31 Aralık 2021: %0, 31 Aralık 2020: %0).

**Alınan teminatlar**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup’un aldığı teminatlara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

|                                                     | 31 Aralık 2022       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Müşterilerden alınan teminat çekleri ve senetleri   | 1.755.042.576        | 150.109.190        | 64.711.167         |
| Tedarikçilerden alınan teminat çekleri ve senetleri | 14.925.880           | 4.026.728          | 5.732.718          |
| İpotekler                                           | 147.237.314          | 124.407.313        | 87.657.313         |
| <b>Alınan teminatlar</b>                            | <b>1.917.205.770</b> | <b>278.543.231</b> | <b>158.101.198</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 15- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli</b>           |                    |                   |                   |
| Verilen avanslar             | 110.148.807        | 10.518.317        | 2.737.702         |
| Gelecek aylara ait giderler  | 16.125.707         | 1.626.951         | 713.890           |
| <b>Toplam</b>                | <b>126.274.514</b> | <b>12.145.268</b> | <b>3.451.592</b>  |
| <b>Uzun vadeli</b>           |                    |                   |                   |
| Verilen avanslar             | 152.432.877        | 52.249.388        | 16.384.617        |
| Gelecek yıllara ait giderler | 3.634.907          | 2.203.889         | 1.140.109         |
| <b>Toplam</b>                | <b>156.067.784</b> | <b>54.453.277</b> | <b>17.524.726</b> |

Kısa vadeli avanslar envanter için ve elektrik tedariki için verilen sipariş avanslarından oluşmaktadır. Uzun vadeli verilen avanslar Çine'deki fabrika yatırımı için verilen avanslardır.

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli</b>            |                    |                   |                   |
| Sözleşme yükümlülükleri       | 270.180.650        | 78.172.051        | 52.748.382        |
| -İlişkili taraflardan         | 78.377             | 9.118.356         | 37.901.397        |
| -İlişkili olmayan taraflardan | 270.102.273        | 69.053.695        | 14.846.985        |
| Gelecek aylara ait gelirler   | --                 | 529.190           | 1.322.975         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>270.180.650</b> | <b>78.701.241</b> | <b>54.071.357</b> |

**DİPNOT 16- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Diğer Kısa Vadeli Dönen Varlıklar**

|                             | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Vergi dairesinden alacaklar | 5.976.909        | 14.421.917        | 15.117.232        |
| Verilen iş avansları        | 420.957          | 90.582            | 104.391           |
| Personele verilen avanslar  | 385.302          | 377.027           | 247.368           |
| Diğer                       | 725              | 2.533.800         | --                |
| <b>Toplam</b>               | <b>6.783.893</b> | <b>17.423.326</b> | <b>15.468.991</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MUKASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 16- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları

|                                                   | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|
| İnşaat sözleşmelerinden doğan sözleşme varlıkları | 13.679.379        | 3.691.972        | --             |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>13.679.379</b> | <b>3.691.972</b> | <b>--</b>      |

|                    | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli</b> |                  |                |                |
| Diğer              | 1.843.030        | 233.750        | --             |
| <b>Toplam</b>      | <b>1.843.030</b> | <b>233.750</b> | <b>--</b>      |

**Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

|                          | 31 Aralık 2022    | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 10.497.183        | 21.337.983        | 4.221.932        |
| Diğer                    | 35                | 37                | --               |
| <b>Toplam</b>            | <b>10.497.218</b> | <b>21.338.020</b> | <b>4.221.932</b> |

**DİPNOT 17- SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Sermaye**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                              | 31 Aralık 2022 |                    | 31 Aralık 2021 |                    | 31 Aralık 2020 |                    |
|----------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Adı                                          | Pay Oranı      | Pay Tutarı         | Pay Oranı      | Pay Tutarı         | Pay Oranı      | Pay Tutarı         |
| Nurullah Ercan                               | %100           | 288.673.881        | %98,13         | 309.096.496        | %90,99         | 109.190.870        |
| Ercan Mad. San. Ve Tur.                      | --             | --                 | %0,95          | 2.994.933          | %0,95          | 1.140.927          |
| Akaryakıt Ve Tic. A.Ş.                       | --             | --                 | %0,86          | 2.704.934          | %0,86          | 1.030.451          |
| Bükköy Madencilik Trz.                       | --             | --                 | %0,05          | 169.467            | %0,05          | 64.559             |
| İnş. Elek. Üret. San. Ve Tic. A.Ş.           | --             | --                 | %0,01          | 34.170             | %0,01          | 13.017             |
| Arafa Madencilik Trz. İnş. San. Ve Trz. A.Ş. | --             | --                 | %0,00          | --                 | %7,13          | 8.560.176          |
| Üç Pınar Madencilik Trz.                     | --             | --                 |                |                    |                |                    |
| İnş. San. Ve Tic. A.Ş.                       | --             | --                 |                |                    |                |                    |
| Orhan Latif Ercan                            | --             | --                 |                |                    |                |                    |
| <b>Toplam</b>                                |                | <b>288.673.881</b> |                | <b>315.000.000</b> |                | <b>120.000.000</b> |
| Sermaye düzeltmesi farkları                  |                | 252.881            |                | 252.881            |                | 252.881            |
| <b>Toplam</b>                                |                | <b>288.926.762</b> |                | <b>315.252.881</b> |                | <b>120.252.881</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRLEME  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 17- SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 288.673.881 TL olup, her biri 1 TL nominal değerde 288.673.881 adet nama yazılı toplam 288.673.881 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi 315.000.000 TL ve 120.000.000 olup, her biri 1 TL nominal değerde sırasıyla 315.000.000 ve 120.000.000 adet nama yazılı toplam 315.000.000 TL ve 120.000.000 adet paya bölünmüştür).

Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir imtiyaz/hak/sınırlama bulunmamaktadır.

Şirket, 14 Aralık 2020 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında 50.000.000 TL olan Şirket sermayesinin 70.000.000 TL artırılarak 120.000.000 TL'ye çıkartılmasına ve bu artırılan 70.000.000 TL'nin ortaklardan Nurullah Ercan'ın Şirket'ten alacağından karşılanmasına ortakların oybirliği ile karar vermiştir. Sermaye artırımı kararı 25.12.2020 tarihinde tescil ettirilmiştir.

Şirket 8 Aralık 2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında 120.000.000 TL olan Şirket sermayesinin 195.000.000 TL artırılarak 315.000.000 TL'ye çıkartılmasına ve bu artırılan 195.000.000 TL'nin geçmiş yıllar karlarından karşılanmasına, ortakların oybirliği ile karar vermiştir.

Şirket'in sermayesi 24 Mart 2022 tarihli Genel kurul Kararı ve 16 Mart 2022 tarihli ve 2022/8 nolu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Şirket kısmı bölünme yöntemiyle maddi duran varlıklardaki arsalar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinde bulunan sosyal bina çıkışı ile bölünmüştür ve bu bölünme ile ödenmiş sermayesi 315.000.000 TL'den 288.673.881 TL'ye indirilmiştir. Karar 1 Nisan 2022 tarihinde tescil edilerek ilan edilmiştir.

Sermaye düzeltme farkları Şirket'in ödenmiş sermaye tutarının enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar zararına mahsup edilmemiş veya sermayeye eklenmemiş sermaye düzeltme farklarından oluşmaktadır.

**Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi**

Şirket, 5 Ağustos 2022 tarihinde Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'yi satın almış ve 4 Temmuz 2022 tarihinde Mika Seramik Ticaret A.Ş., Yeni Bükköy Yapı Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ve Yeni Arafa Ürünler Ticaret A.Ş. ile birleşmiştir. Bu işlemler, Şirket'in ve Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'nin satın alma öncesi ve sonrasında ve Mika Seramik Ticaret A.Ş., Yeni Bükköy Yapı Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ve Yeni Arafa Ürünler Ticaret A.Ş.'nin birleşme öncesi ve sonrasında aynı ana ortak tarafından kontrol edilmesinden dolayı ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak tanımlanmaktadır. Ortak kontrol altında gerçekleşen bu işlemin etkileri, "hakların birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolarda özkaynaklar grubu altına yansıtılmıştır.

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları**

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişikteki konsolide finansal tablolarda 46.934.418 TL (31 Aralık 2021: 9.879.190 TL, 31 Aralık 2020: 8.074.051 TL) tutarında aktüeryal farkı bulunmaktadır.

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, tarihi ya da tescil edilmiş şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler ise şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. Grup'un 31 Aralık 2022 itibarıyla 43.299.694 TL (31 Aralık 2021: 14.522.155 TL, 31 Aralık 2020: 9.938.562 TL) tutarındaki kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 17- SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)**

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 43.299.694            | 14.522.155            | 9.938.562             |
| <b>Toplam</b>  | <b>43.299.694</b>     | <b>14.522.155</b>     | <b>9.938.562</b>      |

**Geçmiş Yıllar Karları**

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar/zararlar bu kalemden netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar/zarar niteliğinde olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemden gösterilir. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişikteki konsolide finansal tablolarında 744.544.538 TL (31 Aralık 2021: 192.727.485 TL, 31 Aralık 2020: 325.671.709 TL) tutarında geçmiş yıllar karları bulunmaktadır.

**Net dönem karı**

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait 874.236.540 TL (31 Aralık 2021: 579.783.143 TL, 31 Aralık 2020: 66.639.369 TL ) ana ortaklığa ait dönem net karı bulunmaktadır.

**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**

Bağlı ortaklıkların net varlıklarından ana ortaklığın doğrudan ve/veya dolaylı kontrolü dışında kalan paylara isabet eden kısımları Grup'un konsolide finansal durum tablosunda "kontrol gücü olmayan paylar" kalemi içinde sınıflandırılmıştır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 18- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yurtiçi satışlar                                  | 4.499.996.444              | 2.479.949.654              | 1.047.072.867              |
| Yurtdışı satışlar                                 | 1.103.183.651              | 567.704.065                | 412.719.651                |
| Yıllara yaygın inşaat ve onarım hakediş bedelleri | 43.509.754                 | 8.366.972                  | --                         |
| Diğer gelirler                                    | 78.382.339                 | 33.622.053                 | 22.897.518                 |
| <b>Brüt satışlar</b>                              | <b>5.725.072.188</b>       | <b>3.089.642.744</b>       | <b>1.482.690.036</b>       |
| Satıştan iadeler (-)                              | (84.588.933)               | (19.927.062)               | (14.634.467)               |
| Satış iskontoları (-)                             | (360.090.521)              | (736.170.961)              | (336.892.128)              |
| Diğer indirimler (-)                              | (5.951.527)                | (2.420.013)                | (1.551.388)                |
| <b>Hasılat</b>                                    | <b>5.274.441.207</b>       | <b>2.331.124.708</b>       | <b>1.129.612.053</b>       |
| Satışların maliyeti                               | (3.878.641.248)            | (1.424.577.900)            | (854.093.042)              |
| <b>Brüt Kar</b>                                   | <b>1.395.799.959</b>       | <b>906.546.808</b>         | <b>275.519.011</b>         |

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                           | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Enerji giderleri                          | 1.835.203.236              | 421.662.750                | 245.508.963                |
| Direkt ilk madde malzeme giderleri        | 1.027.212.267              | 698.373.096                | 382.056.156                |
| Satılan ticari mallar maliyeti            | 501.712.947                | 40.627.035                 | 38.854.039                 |
| Personel giderleri                        | 314.976.037                | 175.498.509                | 117.173.990                |
| Amortisman giderleri ve itfa payları      | 63.305.468                 | 52.600.916                 | 51.352.626                 |
| Yıllara sari inşaat ve onarım maliyetleri | 39.288.174                 | 7.606.338                  | --                         |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler     | 2.041.850                  | 4.136.294                  | 1.796.053                  |
| Tamir bakım ve onarım giderleri           | 9.069.434                  | 8.887.885                  | 8.251.594                  |
| Dağıtım giderleri                         | 5.793.039                  | 2.148.639                  | 1.876.996                  |
| İzin karşılığı                            | 4.946.916                  | 1.747.978                  | 940.161                    |
| Kıdem tazminatı karşılığı                 | 3.454.080                  | 3.984.489                  | 1.626.531                  |
| Sigorta giderleri                         | 2.136.497                  | 814.801                    | 1.404.601                  |
| Diğer                                     | 69.501.303                 | 6.489.170                  | 3.251.332                  |
| <b>Satışların maliyeti</b>                | <b>3.878.641.248</b>       | <b>1.424.577.900</b>       | <b>854.093.042</b>         |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 19- SATIŞLARIN MALİYETİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

**a) Araştırma ve Geliştirme Giderleri**

**b) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri**

|                                       | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Reklam giderleri                      | 54.866.365                         | 25.530.509                         | 7.794.158                          |
| Personel giderleri                    | 45.516.684                         | 24.633.502                         | 14.807.596                         |
| Dağıtım giderleri                     | 36.182.161                         | 23.642.574                         | 17.232.092                         |
| İhracat komisyon giderleri            | 11.850.466                         | 2.230.348                          | 2.094.015                          |
| Amortisman giderleri ve itfa payları  | 7.682.098                          | 5.324.861                          | 3.027.037                          |
| Seyahat giderleri                     | 5.090.095                          | 2.046.690                          | 641.194                            |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 1.148.556                          | 396.094                            | 350.624                            |
| Sergi ve fuar giderleri               | 4.061.083                          | 7.616.218                          | 2.126.103                          |
| Vergi, resim ve harçlar               | 2.107.004                          | 1.544.662                          | 1.259.882                          |
| Ağırlama giderleri                    | 1.776.075                          | 1.361.899                          | 129.294                            |
| Tamir ve bakım onarım giderleri       | 1.757.641                          | 474.861                            | 339.590                            |
| Satış komisyon giderleri              | 1.582.941                          | 1.531.996                          | 1.025.896                          |
| Danışmanlık giderleri                 | 1.347.453                          | 261.609                            | 260.123                            |
| Motorlu taşıt giderleri               | 1.285.697                          | 2.430.320                          | 1.750.815                          |
| Ofis giderleri                        | 1.092.801                          | 738.111                            | 233.059                            |
| İzin karşılığı                        | 757.840                            | 216.216                            | 107.550                            |
| Kıdem tazminatı karşılığı             | 543.062                            | 714.940                            | 843.026                            |
| Sigorta giderleri                     | 360.296                            | 422.650                            | 588.085                            |
| Haberleşme giderleri                  | 80.004                             | 76.817                             | 75.043                             |
| Diğer pazarlama ve satış giderleri    | --                                 | 2.547.518                          | 4.203.124                          |
| <b>Toplam</b>                         | <b>179.088.322</b>                 | <b>103.742.395</b>                 | <b>58.888.306</b>                  |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 19- ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**

**c) Genel Yönetim Giderleri**

|                                       | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel giderleri                    | 29.366.260                         | 14.441.364                         | 12.047.571                         |
| Enerji giderleri                      | 7.844.605                          | 1.588.811                          | 940.756                            |
| Danışmanlık giderleri                 | 5.002.430                          | 912.973                            | 919.481                            |
| Diğer genel yönetim giderleri         | 4.028.493                          | 1.364.571                          | 1.006.579                          |
| Amortisman giderleri ve itfa payları  | 3.678.957                          | 2.569.876                          | 1.500.744                          |
| Vergi, resim ve harçlar               | 3.204.133                          | 2.835.896                          | 1.867.776                          |
| Ofis giderleri                        | 1.630.428                          | 1.054.136                          | 783.204                            |
| Tamir ve bakım onarım giderleri       | 1.534.841                          | 821.442                            | 736.522                            |
| Sigorta giderleri                     | 828.613                            | 1.076.733                          | 438.845                            |
| Satış komisyon giderleri              | 797.674                            | 217.972                            | 83.754                             |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 769.034                            | 385.312                            | 40.185                             |
| Seyahat giderleri                     | 629.966                            | 272.218                            | 205.108                            |
| Motorlu taşıt giderleri               | 524.024                            | 239.240                            | 162.610                            |
| Bağış ve yardım giderleri             | 521.985                            | 339.372                            | 1.175.386                          |
| İzin karşılığı                        | 474.806                            | 168.418                            | 107.364                            |
| Haberleşme giderleri                  | 453.071                            | 342.199                            | 268.560                            |
| Kıdem tazminatı karşılığı             | 335.835                            | 400.120                            | 623.097                            |
| Ağırlama giderleri                    | 281.380                            | 282.834                            | 169.080                            |
| Reklam giderleri                      | 235.264                            | 510.870                            | 35.360                             |
| Dağıtım giderleri                     | 214.291                            | 239.242                            | 341.864                            |
| <b>Toplam</b>                         | <b>62.356.090</b>                  | <b>30.063.599</b>                  | <b>23.453.846</b>                  |

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHASEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 19- SATIŞLARIN MALİYETİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**

**a) Çeşit Esasına Göre Sınıflandırılmış Giderler**

|                                       | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Enerji giderleri                      | 1.843.047.841                      | 423.251.561                        | 246.449.719                        |
| İlk madde ve malzeme giderleri        | 1.027.212.267                      | 698.373.096                        | 382.056.156                        |
| Satılan ticari mallar maliyeti        | 501.712.947                        | 40.627.035                         | 38.854.039                         |
| Personel giderleri                    | 406.693.754                        | 222.188.720                        | 149.969.940                        |
| Amortisman giderleri ve itfa payları  | 78.171.501                         | 61.846.812                         | 56.873.800                         |
| Reklam giderleri                      | 55.101.629                         | 26.041.379                         | 7.829.518                          |
| Dağıtım giderleri                     | 42.239.025                         | 26.093.934                         | 19.567.293                         |
| Yıllara sari inşaat giderleri         | 39.288.174                         | 7.606.338                          | --                                 |
| Tamir ve bakım onarım giderleri       | 12.441.213                         | 10.514.563                         | 9.601.206                          |
| İhracat komisyon giderleri            | 11.850.466                         | 2.230.348                          | 2.094.015                          |
| Danışmanlık giderleri                 | 6.627.522                          | 1.385.974                          | 1.277.041                          |
| İzin karşılığı                        | 6.449.514                          | 2.215.762                          | 1.208.903                          |
| Seyahat giderleri                     | 5.826.238                          | 2.365.329                          | 858.256                            |
| Vergi, resim ve harçlar               | 5.311.137                          | 4.380.558                          | 3.127.658                          |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 4.523.862                          | 5.231.909                          | 2.359.677                          |
| Kıdem tazminatı karşılığı             | 4.518.168                          | 5.291.650                          | 3.353.426                          |
| Sergi ve fuar giderleri               | 4.061.083                          | 7.616.218                          | 2.126.103                          |
| Sigorta giderleri                     | 3.336.261                          | 2.378.309                          | 2.536.722                          |
| Ofis giderleri                        | 3.026.316                          | 2.056.519                          | 1.222.850                          |
| Satış komisyon giderleri              | 2.380.615                          | 1.749.968                          | 1.109.650                          |
| Ağırlama giderleri                    | 2.057.455                          | 1.644.733                          | 298.374                            |
| Motorlu taşıt giderleri               | 1.809.721                          | 2.669.560                          | 1.913.425                          |
| Haberleşme giderleri                  | 611.670                            | 478.719                            | 355.318                            |
| Bağış ve yardım giderleri             | 521.985                            | 339.372                            | 1.175.386                          |
| Diğer                                 | 75.190.209                         | 11.541.097                         | 10.285.853                         |
| <b>Toplam</b>                         | <b>4.144.010.573</b>               | <b>1.570.119.463</b>               | <b>946.504.328</b>                 |

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 dönemlerinde maddi duran varlıklarına, maddi olmayan duran varlıklarına, kullanım hakkı varlıklarına ve yatırım amaçlı gayrimenkullerine ait amortisman giderlerinin ve itfa paylarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2022</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Satışların maliyeti                  | 63.305.468                         | 52.600.916                         | 51.352.626                         |
| Araştırma ve geliştirme giderleri    | 3.504.978                          | 1.351.159                          | 993.393                            |
| Pazarlama ve satış dağıtım giderleri | 7.682.098                          | 5.324.861                          | 3.027.037                          |
| Genel yönetim giderleri              | 3.678.957                          | 2.569.876                          | 1.500.744                          |
| <b>Toplam</b>                        | <b>78.171.501</b>                  | <b>61.846.812</b>                  | <b>56.873.800</b>                  |

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MUHASEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 20- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER**

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı gelirleri, net | 40.276.713                 | 14.055.005                 | --                         |
| Teşvik ve destek gelirleri                              | 11.164.398                 | 4.936.360                  | 5.099.597                  |
| Borç ve alacaklara ilişkin reeskont faiz geliri, net    | --                         | 18.752.889                 | --                         |
| Hurda satış gelirleri                                   | 8.193.877                  | 2.786.562                  | 2.170.616                  |
| Konusu kalmayan şüpheli alacaklar karşılığı             | 39.059.122                 | 725.489                    | 1.289.911                  |
| Sigorta hasar tazminatı gelirleri                       | 538.731                    | 50.248                     | 83.141                     |
| Komisyon gelirleri                                      | 3.800.659                  | 141.419                    | --                         |
| Diğer                                                   | 19.050.991                 | 6.353.320                  | 4.445.770                  |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>122.084.491</b>         | <b>47.801.292</b>          | <b>13.089.035</b>          |

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı giderleri, net | --                         | --                         | 12.191.874                 |
| Ödenen ceza ve tazminatlar                              | 7.022.215                  | 5.832.789                  | 1.073.268                  |
| Şüpheli alacak karşılığı                                | 56.750.689                 | 12.238.576                 | 5.294.376                  |
| Komisyon giderleri                                      | 13.056.280                 | 4.266.051                  | 4.364.962                  |
| Dava karşılık giderleri                                 | --                         | 21.112                     | --                         |
| Borç ve alacaklara ilişkin reeskont faiz gideri, net    | 59.494.259                 | --                         | 22.173.451                 |
| Diğer                                                   | 24.041.817                 | 11.403.057                 | 2.141.002                  |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>160.365.260</b>         | <b>33.761.585</b>          | <b>47.238.933</b>          |

**DİPNOT 21- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                           | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>  |                            |                            |                            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (*) | 24.966.941                 | --                         | --                         |
| Kira geliri                               | 3.877.646                  | 3.046.220                  | 2.038.173                  |
| Maddi duran varlık satış karı             | 3.857.165                  | 1.331.771                  | 592.285                    |
| Diğer                                     | 759.471                    | --                         | --                         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>33.461.223</b>          | <b>4.377.991</b>           | <b>2.630.458</b>           |

(\*) Bükköy Madencilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye yapımı devam etmekte olan Menderes Özdere Otel satış gelirlerinden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dahil) bulunmamaktadır.

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 22- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ**

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                          | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kur farkı gelirleri, net | 30.224.117                 | 3.136.558                  | 2.280.095                  |
| Mevduat faiz geliri      | 12.824.884                 | 686.362                    | 3.681                      |
| <b>Toplam</b>            | <b>43.049.001</b>          | <b>3.822.920</b>           | <b>2.283.776</b>           |

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                        | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kredi faiz giderleri                   | 111.102.592                | 55.470.349                 | 48.744.836                 |
| Tahvil faiz giderleri                  | 61.609.123                 | 90.928.317                 | 63.056.559                 |
| Banka komisyon giderleri               | 44.826.186                 | 6.781.637                  | 964.237                    |
| Kiralama yükümlülükleri faiz giderleri | 1.533.090                  | 1.055.145                  | 666.939                    |
| Teminat mektubu komisyon giderleri     | 89.486                     | 64.687                     | 24.512                     |
| Diğer                                  | 299.070                    | 5.489.914                  | 2.712.658                  |
| <b>Toplam</b>                          | <b>219.459.547</b>         | <b>159.790.049</b>         | <b>116.169.741</b>         |

**DİPNOT 23 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Grup'un, vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya gelirinden) oluşmaktadır.

|                                  | 31 Aralık 2022      | 31 Aralık 2021      | 31 Aralık 2020    |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Dönem vergi gideri               | (8.293.802)         | (5.252.703)         | (837.650)         |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (66.548.118)        | (43.007.768)        | 28.630.419        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>(74.841.920)</b> | <b>(48.260.471)</b> | <b>27.792.769</b> |

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

|                                                                                    | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı                                                         | (8.293.802)    | (5.252.703)      | (837.650)        |
| Peşin ödenen vergiler (-)                                                          | 8.429.777      | 4.909.607        | 36.283           |
| <b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar/ (Dönem karı vergi yükümlülüğü), net</b> | <b>135.975</b> | <b>(343.096)</b> | <b>(801.367)</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 23 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**  
(devamı)

**i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı**

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi; ticari kazancın tespitinde gider yazılan ancak vergi matrahından indirilemeyen giderler eklendikten ve ayrıca yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ile teşvikler kapsamında hak edilen Araştırma Geliştirme indirimi düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden yatırıma katkı kapsamında indirimli kurumlar vergisi oranı da dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren tüm şirketlerde, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, 21 Aralık 2021 tarihli 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %10 olarak uygulanmaya başlanmıştır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

**ii) Ertelenmiş Vergi:**

Şirket’in ve bağlı ortaklıklarının vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarlarının TFRS’lere göre hazırlanan finansal 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. Her bilanço döneminde Grup, ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünü gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında raporlama dönemi için geçerli kurumlar vergisi oranı esas alınmaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
ve BAĞLI ORTAKLIKLARI  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 23 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemler içindeki ertelenmiş vergi varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                                             | Kümülatif geçici farklar |                      |                    | Ertelenmiş vergi   |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                             | 31 Aralık 2022           | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020     | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
| <b>Ertelenen vergi varlıkları</b>                           |                          |                      |                    |                    |                    |                    |
| Yatırım teşvik indirimi                                     | 32.540.593               | 93.326.386           | 202.785.495        | 32.540.593         | 93.326.386         | 202.785.495        |
| Mali zarar                                                  | 11.834.503               | --                   | 7.533.817          | 2.366.901          | --                 | 1.657.440          |
| Ticari alacaklara ilişkin düzeltmeler                       | (70.257.497)             | (63.338.587)         | (52.112.843)       | 14.051.499         | 15.834.647         | 11.464.825         |
| Diğer alacaklar                                             | 1.875                    | 880.058              | (4.465.847)        | (375)              | (220.015)          | 982.486            |
| Ticari borçlara ilişkin düzeltmeler                         | 2.576.546                | 673.778              | 4.390.578          | (515.309)          | (168.445)          | (965.927)          |
| Diğer borçlar                                               | (6.130.649)              | 53.526.250           | 17.852.583         | 1.226.130          | (13.381.563)       | (3.927.568)        |
| Stoklara ilişkin düzeltmeler                                | (34.163.614)             | (2.836.374)          | (2.332.625)        | 6.832.723          | 709.094            | 513.178            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler | (166.566.886)            | (238.668.301)        | 50.476.997         | 33.313.377         | 59.667.075         | (11.104.939)       |
| Kullanım hakkı varlıklara ilişkin düzeltmeler               | 5.977.081                | 11.753.449           | 10.788.421         | (1.195.416)        | (2.938.362)        | (2.373.453)        |
| Borçlanmalara ilişkin düzeltmeler                           | (2.513.225)              | (15.180.935)         | (2.924.776)        | 502.645            | 3.795.234          | 643.451            |
| Kiralama yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler               | (8.838.425)              | (9.073.055)          | (9.650.548)        | 1.767.685          | 2.268.264          | 2.123.121          |
| İzin yükümlülüğü karşılığı                                  | (12.555.122)             | (6.105.607)          | (3.889.845)        | 2.511.024          | 1.526.402          | 855.766            |
| Dava Karşılığı                                              | (1.993.860)              | (1.993.860)          | (1.972.748)        | 398.772            | 498.465            | 434.005            |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                   | (78.894.828)             | (28.057.625)         | (20.705.382)       | 15.778.966         | 7.014.406          | 4.555.184          |
| Diğer                                                       | 5.883.964                | 8.979.421            | (2.727.970)        | (1.176.793)        | (2.244.855)        | 600.152            |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü, net</b>            | <b>(323.099.544)</b>     | <b>(196.115.002)</b> | <b>193.045.307</b> | <b>108.402.422</b> | <b>165.686.733</b> | <b>208.243.216</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 23 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**  
(devamı)

|                                              | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı - 1 Ocak                          | 165.686.733        | 208.243.216        | 178.767.300        |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen | (66.548.118)       | (43.007.768)       | 28.630.419         |
| Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen   | 9.263.807          | 451.285            | 845.497            |
| <b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>                | <b>108.402.422</b> | <b>165.686.733</b> | <b>208.243.216</b> |

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, cari vergi varlık ve yükümlülüklerinin mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması ve cari vergi varlıklarının gerçekleşmesi ile cari vergi yükümlülüklerinin ifa edilmesinin eşanlı olarak yapılması niyeti olması şartları geçerli olduğundan mahsup edilmiştir.

Her raporlama tarihi itibarıyla, kayıtlara yansıtılmayan ertelenmiş vergi varlığı yeniden gözden geçirilmektedir. Gelecekte elde edilecek mali karın ertelenen vergi varlığının kazanılmasına imkan vermesinin muhtemel olması durumunda, önceki dönemlerde kayıtlara yansıtılmayan ertelenmiş vergi varlığı kayıtlara yansıtılır.

Grup'un, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vergi karşılığının hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 31 Aralık 2022      | 31 Aralık 2021      | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Vergi karşılığı öncesi dönem karı</b>        | <b>949.200.542</b>  | <b>623.455.814</b>  | <b>37.702.320</b> |
| Vergi oranı                                     | %23                 | %25                 | %22               |
| Vergi oranı üzerinden vergi gideri              | (219.942.425)       | (155.863.954)       | (8.294.510)       |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler                | (7.312.163)         | (3.838.395)         | (2.078.554)       |
| Yatırım teşvik indirimi ertelenmiş vergi etkisi | 150.045.767         | 111.122.146         | 37.951.833        |
| Mali zararlar                                   | 2.366.901           | --                  | 1.657.440         |
| Diğer                                           | --                  | 319.732             | (1.443.440)       |
| <b>Dönem vergi gideri</b>                       | <b>(74.841.920)</b> | <b>(48.260.471)</b> | <b>27.792.769</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla mal satışından kaynaklı ilişkili taraflar ile kısa vadeli ticari alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Ticari alacaklar</b>                                     | <b>31 Aralık<br/>2022</b> | <b>31 Aralık<br/>2021</b> | <b>31 Aralık<br/>2020</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Qua Concept Seramik Ticaret A.Ş.                            | 365.937.456               | 31.490.375                | --                        |
| Demireks Seramik Ticaret A.Ş.                               | 40.169.323                | 64.381.016                | --                        |
| Qua Trading Ticaret A.Ş.                                    | 27.187.273                | --                        | 3.320.199                 |
| Evim E - Ticaret A.Ş.                                       | 25.453.153                | 8.966                     | 1.281                     |
| Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.                     | 24.491.426                | 13.442.483                | 1.502.148                 |
| Tiffany Ceramica Granit Dış Ticaret A.Ş.                    | 23.799.642                | 4.077.167                 | --                        |
| Majorca Tiffany Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.                  | 22.150.863                | --                        | --                        |
| Petrokent Turizm A.Ş.                                       | 2.016.946                 | 5.510.015                 | 342.894                   |
| Bükköy Mad. Turizm İnş. Elekt. Üret. San. Ve Tic. A.Ş.      | 2.397.303                 | 1.838.546                 | 358.573                   |
| Qua Granite Hayal Yapı Ve Ürünleri San. Tic. A.Ş.           | 722.747                   | 19.639.311                | 92.076.256                |
| Tile Space Limited                                          | 452.269                   | --                        | --                        |
| Ceratile Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                     | 340.000                   | --                        | --                        |
| Midas Orman Ürünleri Ve Seramik San. Tic. Ltd. Şti.         | 290.684                   | --                        | --                        |
| Demireks Gmbh                                               | 77.998                    | 61.866                    | 37.955                    |
| Demireks Yapı Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.                    | 19.652                    | 46.834.375                | 77.244.455                |
| Zeugma Finansal Yatırım Yönetim Ve Dan. Ltd. Şti.           | 11.000                    | 11.000                    | 9.000                     |
| Gezinomi Turizm Ticaret Anonim Şirketi                      | 2.260                     | --                        | 2.154                     |
| Üçpınar Madencilik Turizm İnş. San. Ve Tic. A.Ş.            | --                        | 1.429.692                 | 91.818                    |
| Arafa Madencilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş.          | --                        | 95.067                    | 30.108                    |
| Chemical Kimya Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                       | --                        | 18.207.785                | 12.009                    |
| Bien Finans Faktoring Anonim Şirketi.                       | --                        | 26.714.557                | --                        |
| Ceratile Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                     | --                        | 70.204.904                | 931                       |
| Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                              | --                        | 4.130.214                 | 1.036.420                 |
| Bien Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.                             | --                        | 873                       | --                        |
| Qua Architecture Yapı Ve Malzemeleri San. Tic. A.Ş.         | --                        | 8.508                     | 46.685                    |
| Mako Dış Ticaret A.Ş.                                       | --                        | 143.769                   | --                        |
| Designex Dış Cephe İnşaat Mimarlık Proje Hizm. San.tic.a.ş. | --                        | 6.010                     | --                        |
| Ercan Madencilik San. Trz. Akaryakıt Ve Tic. A.Ş.           | --                        | --                        | 19.440                    |
| Ertelenmiş finansman giderleri (-)                          | (3.195.635)               | (12.629.838)              | (6.862.642)               |
|                                                             | <b>532.324.360</b>        | <b>295.606.661</b>        | <b>169.269.684</b>        |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| Diğer alacaklar                                     | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.             | 178.620        | 6.372          | 484            |
| Bien Ambalaj Sanayi Ticaret Anonim Şirketi          | 36.226         | --             | --             |
| Bien Palet Sanayi Ticaret Anonim Şirketi            | 36.101         | --             | --             |
| Bien Ebatlama Sanayi Ticaret Anonim Şirketi         | 35.132         | --             | --             |
| Bien Kalıp Sanayi Ticaret Anonim Şirketi            | 34.998         | --             | --             |
| Bien Dekor Sanayi Ticaret Anonim Şirketi            | 14.384         | --             | --             |
| Bien Teknik Granit Sanayi Ticaret Anonim Şirketi    | 10.132         | --             | --             |
| Qua Architecture Yapı Ve Malzemeleri San. Tic. A.Ş. | 1.567          | 1.567          | --             |
| Farmq Tarım Ürünleri San. Tic. A.Ş.                 | 1.034          | --             | --             |
| Evim Mağazacılık Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.         | 755            | --             | --             |
| Chemical Kimya Sanayi Ve Ticaret A.Ş.               | --             | 158.388        | --             |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>348.949</b> | <b>166.327</b> | <b>484</b>     |

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| Ticari borçlar                                            | 31 Aralık 2022     | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020   |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Qua Granite Hayal Yapı Ve Ürünleri San. Tic. A.Ş.         | 256.110.320        | --                | --               |
| Egenova Doğal Gıda San. Ve Tic. Ar.Ltd. Şti.              | 5.173.745          | --                | --               |
| Orsa Palet Ve Ambalaj Sanayi Ticaret Anonim Şirketi       | 3.547.329          | --                | --               |
| Gezinomi Seyahat Turizm Ticaret Anonim Şirketi            | 3.348.396          | 713.702           | 238.877          |
| Bien Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.                           | 2.907.240          | 1.550.747         | 913.295          |
| Ercan Madencilik San. Trz. Akaryakıt Ve Tic. A.Ş.         | 2.386.558          | 1.273.868         | 1.955.935        |
| Chemical Kimya Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                     | 1.883.176          | --                | --               |
| Bükköy Mad. Turizm İnş. Elekt. Üret. San. Ve Tic. A.Ş.    | 1.829.215          | 36.267            | 7.810            |
| Quadrotech Makina Ve Yedek Prç.san.tic.a.ş.               | 1.757.871          | 520.328           | 238.616          |
| Gq Demiryolu Taş. Loj. San. Aş                            | 1.661.380          | 1.599.499         | --               |
| Mako Dış Ticaret A.Ş.                                     | 1.084.196          | 5.585.341         | 1.242.110        |
| Qua Trading Ticaret A.ş.                                  | 931.650            | --                | --               |
| Qtech Bilgi Teknolojileri Anonim Şirketi                  | 356.950            | --                | --               |
| Gq Demiryolu Taş. Loj. San. Aş                            | 325.064            | --                | --               |
| Aktaş Maden Taah. İnş. Otom. Hayv. Gıda San. Tic.Ltd. Şti | 182.394            | --                | --               |
| Ornur Madencilik Min. Taş. Turz. İnş. San. Tic. Ltd. Şti  | 145.262            | --                | --               |
| Anadolugaz Tic. San. A.Ş                                  | 100.000            | --                | --               |
| Allbatross Global Lojistik Anonim Şirketi                 | 93.885             | --                | --               |
| Quasal Yönetim Ve Dijital Hizmetler Danışmanlık A.Ş.      | 22.774             | 28.674            | --               |
| Bizzcar Filo Kiralama Hizmetleri Anonim Şirketi           | 16.559             | --                | --               |
| Quadrotech Makina Ve Yedek Prç.san.tic.a.ş.               | 9.392              | --                | --               |
| Gezinomi Seyahat Turizm Ticaret Anonim Şirketi            | 7.058              | --                | --               |
| Arafa Madencilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş.        | --                 | 8.058             | --               |
| Petrokent Turizm A.Ş.                                     | --                 | 6.860.671         | --               |
| Ertelenmiş finansman giderleri (-)                        | (204.474)          | (306.222)         | (70.891)         |
|                                                           | <b>283.675.940</b> | <b>17.870.933</b> | <b>4.525.752</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile kısa vadeli diğer borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer borçlar</b>                    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nurullah Ercan (**)                     | 37.794.749            | --                    | --                    |
| Orhan Latif Ercan (*)                   | 27.751.616            | --                    | --                    |
| Qua Yapı Ürünleri Sanayi Ve Tic. A.Ş.   | --                    | 15.186.616            | 6.422.445             |
| Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş. | --                    | --                    | 18.274                |
| Ertelenmiş finansman giderleri (-)      | (6.651.776)           | --                    | --                    |
|                                         | <b>58.894.589</b>     | <b>15.186.616</b>     | <b>6.440.719</b>      |

(\*) 2022 yılı içerisinde Bükköy Madencilik Trz. İnş. Elek. Üret. San. Ve Tic. A.Ş.'ye satış yoluyla devri yapılan otelin inşası için vermiş oldukları müteahhitlik hizmetlerine ilişkin borç bakiyelerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Raporun yayımlandığı tarih itibarıyla toplam nominal 52.290.866 TL tutarında borç kalmıştır.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile uzun vadeli diğer borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer borçlar</b>                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nurullah Ercan                        | --                    | 423.028.601           | 154.545.409           |
| Orhan Latif Ercan                     | --                    | 10.407.000            | --                    |
| Qua Yapı Ürünleri Sanayi Ve Tic. A.Ş. | --                    | --                    | 407.000               |
| Ertelenmiş finansman giderleri (-)    | --                    | (68.973.325)          | (17.852.583)          |
|                                       | --                    | <b>364.462.276</b>    | <b>137.099.826</b>    |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara kısa ve uzun vadeli diğer borçlar hesabında ortaklar tarafından yatırım amaçlı gayrimenkuller için Grup'a verilen borç bakiyeleri yer almaktadır. İlgili kısa vadeli borçların vadesi yaklaşık 300 gündür ve bu borçlar için alacaklılar tarafından faiz talep edilmemektedir.

|                                                             | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları</b> |                       |                       |                       |
| İhraç edilen borçlanma senetleri                            | 34.796.316            | 125.527.900           | 104.842.745           |
| Nurullah Ercan                                              | 34.796.316            | 125.527.900           | 104.842.745           |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                         |                       |                       |                       |
| İhraç edilen borçlanma senetleri                            | 238.234.501           | 256.538.027           | 356.562.463           |
| Nurullah Ercan                                              | 238.234.501           | 256.538.027           | 356.562.463           |

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile ertelenmiş gelir bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

|                                                   | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.           | 77.983                | 24.305                | --                    |
| Demireks Yapı Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.          | 394                   | 77.311                | 35.987.721            |
| Qua Granite Hayal Yapı Ve Ürünleri San. Tic. A.Ş. | --                    | 8.900.900             | 1.868.200             |
| Evim E-ticaret Anonim Şirketi                     | --                    | 492                   | 18.640                |
| Qua Yapı Ürünleri Sanayi Ve Tic. A.Ş.             | --                    | --                    | 7.919                 |
| Demireks Gmbh                                     | --                    | 30.833                | 18.917                |
| Qua Trading Ticaret A.Ş.                          | --                    | 84.515                | --                    |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>78.377</b>         | <b>9.118.356</b>      | <b>37.901.397</b>     |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*  
**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| 1 Ocak - 31 Aralık 2022                                            | Mal Satışları        | Mal Alışları       | Kira Gelirleri | Kira Giderleri   | Faiz Giderleri    | Diğer Gelirler     | Diğer Giderler    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Qua Concept Seramik Ticaret A.Ş.                                   | 437.828.401          | 6.927.060          | --             | --               | --                | 1.446.605          | 206.633           |
| Demireks Seramik Ticaret A.Ş.                                      | 252.869.711          | 3.714.300          | --             | --               | --                | 20.211             | 1.694             |
| Qua Granite Haval Yapı Ve Ürünleri San. Tic. A.Ş.                  | 210.918.561          | 474.649.782        | 58.866         | --               | --                | 6.511.359          | 4.101.063         |
| Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.                            | 56.411.015           | 2.740.650          | --             | --               | --                | 2.107.556          | --                |
| Tiiffany Ceramica Granit Dış Ticaret A.Ş.                          | 34.603.248           | 17.697.399         | 134.640        | --               | --                | 831.925            | 142.000           |
| Evim E - Ticaret A.Ş.                                              | 26.864.765           | 133.354            | --             | --               | --                | 25.000             | --                |
| Qua Trading Ticaret A.Ş.                                           | 26.561.561           | 80.382             | --             | 1.258.678        | --                | 153.982            | 65.586            |
| Majorca Tiiffany Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.                        | 18.944.106           | 197.470            | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Chemical Kimya Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                              | 12.256.362           | 325.017.615        | 95.389         | --               | --                | 1.429.714          | 67.890            |
| Bükköy Mad. Turizm İnş. Elekt. Üret. San. Ve Tic. A.Ş.             | 9.762.583            | --                 | --             | 36.000           | --                | 277.976.746 (*)    | 3.297.179         |
| Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                                     | 5.074.075            | 16.063             | --             | --               | --                | 14.275             | --                |
| Demireks Yapı Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.                           | 4.134.910            | 50.611             | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Tile Space Inc.                                                    | 2.403.102            | --                 | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Mako Dış Ticaret A.Ş.                                              | 1.227.260            | 30.165.243         | --             | --               | --                | 140.789            | --                |
| Orsa Palet Ve Ambalaj Sanayi Ticaret Anonim Şirket                 | 1.085.872            | 15.853.373         | 350.000        | --               | --                | 987.131            | 7.100             |
| Tile Space Limited                                                 | 667.477              | --                 | --             | --               | --                | 545.646            | --                |
| Midas Orman Ürünleri Ve Seramik San. Tic. Ltd. Şti.                | 470.273              | 9.965              | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Üçpınar Madencilik Turizm İnş. San. Ve Tic. A.Ş.                   | 381.356              | --                 | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Petrokent Turizm A.Ş.                                              | 334.756              | --                 | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Designex Dış Cephe İnşaat Mimarlık Proje Hizmetleri San. Tic. A.Ş. | 120.585              | --                 | --             | --               | --                | 32.185.606         | 53.400            |
| Qua Architecture Yapı Ve Malzemeleri San. Tic. Aş                  | 90.137               | --                 | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Bien Dekorasyon Ve Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş                       | 69.949               | 27.950.205         | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Demireks Gmbh                                                      | 35.862               | --                 | --             | --               | --                | --                 | --                |
| Gezinomi Seyahat Turizm Ticaret Anonim Şirketi                     | 21.525               | --                 | --             | 165.573          | --                | --                 | --                |
| Gq Demiryolu Taş. Loj. San. A.Ş.                                   | 10.980               | --                 | --             | --               | --                | 138.842            | 10.378.556        |
| Ceratile Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                            | 4.730                | 554.365            | --             | --               | --                | 313.475            | 25.084.152        |
| Allbuross Global Lojistik Anonim Şirketi                           | --                   | --                 | --             | --               | --                | 226.198            | --                |
| Allbatross Loj. Akaryakıt San. A.Ş.                                | --                   | --                 | --             | --               | --                | --                 | 92.927            |
| Arafat Madencilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş.                | --                   | 305.085            | --             | --               | --                | --                 | 13.500            |
| Bien Finans Faktoring Anonim Şirketi                               | --                   | --                 | 140.146        | --               | --                | --                 | 710.113           |
| Bien Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.                                    | --                   | --                 | --             | --               | --                | --                 | 32.210            |
| Bizzcar Filo Kiralama Hizmetleri Anonim Şirketi                    | --                   | --                 | --             | --               | --                | 101.028            | 4.919.216         |
| Ercan Madencilik San. Trz. Akaryakıt Ve Tic. A.Ş                   | --                   | --                 | --             | 14.000           | --                | 337.107            | 33                |
| Ercan Satınalma İth. İhr. Ve Tic. Ltd. Şti.                        | --                   | 18.211.308         | 78.000         | --               | --                | 11.811             | 19.631            |
| Qteeh Bilgi Teknolojileri Anonim Sirketi                           | --                   | --                 | --             | 855.195          | --                | --                 | --                |
| Quadrotech Makina Ve Yedek Pçr San. Tic. A.Ş.                      | --                   | 942.593            | --             | --               | --                | --                 | 302.500           |
| Quasal Yönetim Ve Dijital Hizmetler Danışmanlık A.Ş.               | --                   | --                 | --             | --               | --                | --                 | 114.132           |
| Nurullah Ercan                                                     | --                   | --                 | --             | --               | --                | 3.000              | 31.300            |
| <b>Toplam</b>                                                      | <b>1.103.153.162</b> | <b>925.216.824</b> | <b>857.041</b> | <b>2.329.446</b> | <b>61.609.123</b> | <b>325.508.006</b> | <b>49.640.815</b> |

(\*) İlgili bakiyenin büyük kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul satış tutarıdır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*  
**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| 1 Ocak - 31 Aralık 2021                                             | Mal Satışları      | Mal Alımları      | Kira Gelirleri | Kira Giderleri | Faiz Giderleri    | Diğer Gelirler   | Diğer Giderler    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Ceratlac Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                             | 156.044.636        | 2.283.277         | --             | --             | --                | 2.175.025        | 280.406           |
| Demireks Yapı Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.                            | 107.309.940        | 1.158.563         | --             | --             | --                | 1.752.899        | 764.092           |
| Demireks Seramik Ticaret A.Ş.                                       | 61.282.454         | 60.568            | --             | --             | --                | 13.023           | --                |
| Qua Concepti Seramik Ticaret A.Ş.                                   | 26.649.223         | 5.338             | --             | --             | --                | 42.873           | --                |
| Qua Granite Hayal Yapı Ve Ürünleri San. Tic. A.Ş.                   | 25.019.787         | 8.245.195         | 39.801         | --             | --                | 551.701          | 519.296           |
| Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.                             | 16.170.835         | 2.047.752         | --             | --             | --                | 132.152          | 207.137           |
| Chemical Kimya Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                               | 14.894.633         | 43.852.713        | --             | --             | --                | 171.427          | 24.900            |
| Seramik İç Ve Dış Ticaret A.Ş.                                      | 13.408.016         | --                | --             | --             | --                | --               | 27.020            |
| Tiiffany Ceramica Granit Dış Ticaret A.Ş.                           | 9.955.876          | 257.426           | --             | --             | --                | 11.131           | 22.109            |
| Petrokent Turizm A.Ş.                                               | 5.671.918          | --                | --             | --             | --                | 616              | 11.139            |
| Bikköy Mad. Turizm İnş. Elekt. Üret. San. Ve Tic. A.Ş.              | 1.665.617          | --                | --             | 24.000         | --                | --               | 3.908             |
| Üçpınar Madencilik Turizm İnş. San. Ve Tic. A.Ş.                    | 1.115.114          | --                | --             | --             | --                | 18.677           | --                |
| Qua Trading Ticaret A.Ş.                                            | 320.584            | 30.745            | --             | --             | --                | 7.427            | 7.427             |
| Mako Dış Ticaret A.Ş.                                               | 220.201            | 8.613.666         | --             | --             | --                | 304.721          | 9.879             |
| Ercan Madencilik San. Trz. Akaryakıt Ve Tic. A.Ş.                   | 178.966            | 6.156.541         | 72.000         | --             | --                | --               | 296               |
| Qua Architecture Yapı Ve Malzemeleri San. Tic. A.Ş.                 | 148.177            | --                | --             | --             | --                | 1.328            | --                |
| Gq Demiryolu Taşımacılığı Lojistik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi | 105.389            | --                | --             | --             | --                | 1.736            | 10.617.184        |
| Designex Dış Cephe İnşaat Mimarlık Proje Hizmetleri San. Tic. A.Ş.  | 93.566             | 4.052.977         | --             | --             | --                | --               | --                |
| Bien Finans Faktoring Anonim Şirketi.                               | 50.000             | 50.000            | 87.505         | --             | --                | 11.372           | 256.083           |
| Exim E-ticaret Anonim Şirketi                                       | 24.551             | 43.624            | --             | --             | --                | 1.470            | 217               |
| Bien Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.                                     | 4.782              | 3.505.655         | 32.116         | --             | --                | 320.949          | --                |
| Ercan Saunama İth. İhr. Ve Tic. Ltd. Şti.                           | --                 | --                | --             | 642.090        | --                | 16.452           | --                |
| Gezinomi Turizm Ticaret Anonim Şirketi                              | --                 | 116.801           | --             | --             | --                | 13.645           | 3.028.908         |
| Quadrotech Makine ve Yedek Parça San. Tic. A.Ş.                     | --                 | 258.525           | --             | --             | --                | --               | 1.400             |
| Quasal Yönetim Ve Dijital Hizmetler Danışmanlık A.Ş.                | --                 | 12.000            | --             | --             | --                | --               | 13.291            |
| Ormur Madencilik Min. Taş. Turz. İnş. San. Tic. Ltd. Şti            | --                 | --                | --             | --             | --                | --               | 51.079            |
| Qua Yapı Ürünleri Sanayi Ve Tic. A.Ş.                               | --                 | 9.849             | --             | --             | --                | --               | --                |
| Nurullah Ercan                                                      | --                 | --                | --             | --             | 90.928.317        | --               | --                |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>440.334.265</b> | <b>80.761.215</b> | <b>231.422</b> | <b>666.090</b> | <b>90.928.317</b> | <b>5.548.624</b> | <b>15.845.771</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*  
**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

| 1 Ocak - 31 Aralık 2020                                  | Mal Satışları      | Mal Alımları      | Kira Gelirleri | Kira Giderleri | Faiz Giderleri    | Diğer Gelirler   | Diğer Giderler   |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|
| Demireks Yapı Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.                 | 128.571.633        | 19.764            | --             | --             | --                | 568.385          | 648.038          |
| Qua Granite Hayat Yapı ve Ürünleri Sanayi Tic. A.Ş.      | 123.710.891        | 24.020.709        | --             | 592            | --                | 523.504          | 133.523          |
| Seramikçiq İç ve Dış Ticaret A.Ş.                        | 35.459.124         | 306.250           | --             | --             | --                | --               | --               |
| Trio Seramik ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.                  | 2.946.394          | --                | --             | --             | --                | 215.852          | 51.548           |
| Qua Yapı Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.                 | 2.467.126          | --                | --             | --             | --                | --               | --               |
| Demireks Gmbh                                            | 566.731            | --                | --             | --             | --                | --               | 64.003           |
| Petrokent Turizm A.Ş.                                    | 32.169             | --                | --             | --             | --                | --               | --               |
| Gezinomi Turizm Ticaret Anonim Şirketi                   | 24.104             | --                | --             | --             | --                | 700              | 769.253          |
| Evim e-Ticaret A.Ş.                                      | 12.402             | 58                | --             | --             | --                | --               | --               |
| Mako Dış Ticaret A.Ş.                                    | 4.798              | 2.307.009         | --             | --             | --                | 416              | 1.200            |
| Bien Sigorta A.Ş.                                        | 1.258              | --                | 12.712         | --             | --                | 11.075           | 2.258.419        |
| Bien Faktoring A.Ş.                                      | --                 | --                | 18.519         | --             | --                | --               | --               |
| Bükköy Madencilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.   | --                 | 567.407           | --             | 17.160         | --                | --               | 1.757            |
| Designex Dış Cephe İnş. Mim. Proje Hizm. San. Tic. A.Ş.  | --                 | --                | --             | --             | --                | 15.251           | --               |
| Ercan Madencilik San. Trz. Akaryakıt ve Tic. A.Ş.        | --                 | 3.977.663         | 60.458         | --             | --                | 38.030           | --               |
| Quadrotech Makine ve Yedek Parça San. Tic.A.Ş.           | --                 | --                | --             | --             | --                | --               | 3.546.000        |
| Zeuğma Finansal Yatırım Yönetim ve Danışmanlık Ltd. Şti. | --                 | --                | 5.242          | --             | --                | --               | --               |
| Tiiffany Ceramica Granit Dış Ticaret A.Ş.                | --                 | --                | --             | --             | --                | --               | 22.108           |
| Nurullah Ercan                                           | --                 | --                | --             | --             | 63.056.559        | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>293.796.630</b> | <b>31.198.860</b> | <b>96.931</b>  | <b>17.752</b>  | <b>63.056.559</b> | <b>1.373.213</b> | <b>7.495.849</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

**Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

Grup, üst düzey yönetim kadrosunu yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir.

|                             | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Ücret ve menfaatler toplamı | 2.576.393      | 648.410        | 773.785        |

(\*) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar maaş, prim, sağlık sigortası ve mükâfat ücretlerinden oluşmaktadır.

**DİPNOT 25- SATIŞ AMAÇLI SINIFLANAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER**

Grup, %97'sine sahip olduğu Bien Finans Faktoring A.Ş.'nin, 2 Şubat 2022 tarihinde satışını gerçekleştirmiştir. Grup'un, sahip olduğu ve Bien Finans Faktoring A.Ş.'nin toplam şirket sermayesinin %60'ına denk gelen 30.000.000 TL nominal bedelli hisselerini, Q Yatırım Holding Anonim Şirketi'ne, 34.500.000 TL bedelle, %37'sine denk gelen 18.500.000 TL nominal bedelli hisselerini ise Ali Ercan'a 20.700.000 TL bedelle satmıştır. Yapılan satış, T.C. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndan alınan 21.01.2022 tarih 10055 sayılı kararı ve E-12509071-103.01.02-39914 sayılı izin sonrası gerçekleşmiştir. Bien Finans Faktoring Anonim Şirketi Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 8 Eylül 2020 tarihinde tescil olmuş olup, 31 Aralık 2021 tarihinde satış amaçlı duran varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu sebeple 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarih itibarıyla satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflanan Bien Finans Faktoring'in, varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Varlıklar                                       | 57.890.008        | --             |
| Yükümlülükler                                   | (2.008.497)       | --             |
| <b>Satış amaçlı elde tutulan varlıklar, net</b> | <b>55.881.511</b> | <b>--</b>      |

**Durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar**

|                                                                     | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hasılat                                                             | --               | 10.409.591       | 2.071.946        |
| Giderler                                                            | --               | (5.695.713)      | (574.919)        |
| <b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen sonuçlar</b>                | <b>--</b>        | <b>4.713.878</b> | <b>1.497.027</b> |
| Vergi                                                               | --               | --               | (329.394)        |
| <b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen sonuçlar, vergi sonrası</b> | <b>--</b>        | <b>4.713.878</b> | <b>1.167.633</b> |
| Durdurulan faaliyetler satış karı/zararı                            | (122.082)        | --               | --               |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                          | <b>(122.082)</b> | <b>4.713.878</b> | <b>1.167.633</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**(a) Sermaye risk yönetimi**

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde yöneterek karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı Dipnot 3'te açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla Dipnot 17'de açıklanan esas sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. Grup'un sermaye maliyeti ile her bir sermaye kaleminin ilgili olduğu riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Grup sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri, ihraç edilen borçlanma senetlerinden finansal borçları ve kiralama yükümlülüklerini içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

|                                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Finansal borçlar                 | 1.676.676.728         | 786.234.163           | 812.291.771           |
| Eksi: Nakit ve nakit benzerleri  | (325.765.498)         | (18.457.720)          | (67.678.406)          |
| <b>Net borç</b>                  | <b>1.350.911.230</b>  | <b>767.776.443</b>    | <b>744.613.365</b>    |
| Toplam özkaynak                  | 1.904.603.485         | 1.094.055.905         | 515.701.823           |
| <b>Net borç / özkaynak oranı</b> | <b>%71</b>            | <b>%70</b>            | <b>%145</b>           |

**(b) Fiyat riski**

Grup'un finansal durum tablosunda fiyat riski oluşturacak sermaye araçları bulunmamaktadır.

**(c) Piyasa riski**

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki (d maddesine bakınız), faiz oranındaki (e maddesine bakınız) değişikliklere ve diğer risklere maruz kalmaktadır (f maddesi). Grup ayrıca finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır (g maddesi).

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(d) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2022 |                                                                                                           | TL karşılığı         | ABD Doları       | Avro                | GBP            | CAD       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------|-----------|
| 1.             | Ticari alacaklar                                                                                          | 114.374.415          | 3.476.557        | 2.453.787           | 20.130         | --        |
| 2a.            | Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)                                                  | 31.952.887           | 612.114          | 1.028.718           | --             | --        |
| 2b.            | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                        | 49.050.824           | 395.886          | 2.086.527           | 2.389          | --        |
| 3.             | Diğer                                                                                                     | 935.482              | 45.662           | 4.097               | --             | --        |
| 4.             | <b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                                            | <b>196.313.608</b>   | <b>4.530.220</b> | <b>5.573.129</b>    | <b>22.519</b>  | --        |
| 5.             | Ticari alacaklar                                                                                          | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 6a.            | Parasal finansal varlıklar                                                                                | 199.349              | --               | 10.000              | --             | --        |
| 6b.            | Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                        | 118.473.265          | 2.069            | 5.941.067           | --             | --        |
| 7.             | Diğer                                                                                                     | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 8.             | <b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                                            | <b>118.672.614</b>   | <b>2.069</b>     | <b>5.951.067</b>    | --             | --        |
| 9.             | <b>Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                                             | <b>314.986.222</b>   | <b>4.532.289</b> | <b>11.524.196</b>   | <b>22.519</b>  | --        |
| 10.            | Ticari borçlar                                                                                            | 375.002.069          | 3.675.313        | 15.335.119          | 25.608         | --        |
| 11.            | Finansal yükümlülükler                                                                                    | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 12a.           | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                          | 35.040.716           | 4.195            | 1.753.822           | --             | --        |
| 12b.           | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                       | 22.702.953           | 643.588          | 535.189             | --             | --        |
| 13.            | <b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                               | <b>432.745.738</b>   | <b>4.323.097</b> | <b>17.624.131</b>   | <b>25.608</b>  | --        |
| 14.            | Ticari borçlar                                                                                            | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 15.            | Finansal yükümlülükler                                                                                    | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 16a.           | Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                          | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 16b.           | Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                       | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 17.            | <b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                               | <b>--</b>            | <b>--</b>        | <b>--</b>           | <b>--</b>      | <b>--</b> |
| 18.            | <b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                                                       | <b>432.745.738</b>   | <b>4.323.097</b> | <b>17.624.131</b>   | <b>25.608</b>  | <b>--</b> |
| 19.            | Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)                                | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 19a.           | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                      | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 19b.           | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                      | --                   | --               | --                  | --             | --        |
| 19.            | <b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) Pozisyonu (9-18)</b>                                            | <b>(117.759.517)</b> | <b>209.192</b>   | <b>(6.099.935)</b>  | <b>(3.088)</b> | <b>--</b> |
| 21.            | <b>Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>263.516.134</b>   | <b>409.162</b>   | <b>(13.596.436)</b> | <b>(5.477)</b> | <b>--</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(d) Kur riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2021                                                                                                | TL karşılığı       | ABD Doları        | Avro               | GBP           | CAD            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|----------------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                           | 369.602.726        | 14.152.021        | 11.951.505         | 36.815        | 20             |
| 2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)                                                  | 9.790.488          | 126.648           | 537.055            | --            | --             |
| 2b. Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                        | 7.526.366          | 149.961           | 323.227            | --            | 62.260         |
| 3. Diğer                                                                                                      | 32.323.537         | 831.262           | 1.358.925          | --            | 70.947         |
| <b>4. Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                                             | <b>419.243.117</b> | <b>15.259.892</b> | <b>14.170.712</b>  | <b>36.815</b> | <b>133.227</b> |
| 5. Ticari alacaklar                                                                                           | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 6a. Parasal finansal varlıklar                                                                                | 150.867            | --                | 10.000             | --            | --             |
| 6b. Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                        | 24.079.596         | 90.750            | 1.515.904          | --            | --             |
| 7. Diğer                                                                                                      | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| <b>8. Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                                             | <b>24.230.463</b>  | <b>90.750</b>     | <b>1.525.904</b>   | <b>--</b>     | <b>--</b>      |
| <b>9. Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                                              | <b>443.473.580</b> | <b>15.350.642</b> | <b>15.696.616</b>  | <b>36.815</b> | <b>133.227</b> |
| 10. Ticari borçlar                                                                                            | 278.934.551        | 9.958.827         | 9.690.214          | --            | --             |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                                                    | 9.052.020          | --                | 600.000            | --            | --             |
| 12a. Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                         | 42.166.731         | 554.195           | 2.305.333          | --            | --             |
| 12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                      | 33.364.307         | 1.990.060         | 453.623            | --            | (467)          |
| <b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                               | <b>363.517.609</b> | <b>12.503.082</b> | <b>13.049.170</b>  | <b>--</b>     | <b>(467)</b>   |
| 14. Ticari borçlar                                                                                            | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 15. Finansal yükümlülükler                                                                                    | 24.440.454         | --                | 1.620.000          | --            | --             |
| 16a. Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                         | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                      | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| <b>17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                               | <b>24.440.454</b>  | <b>--</b>         | <b>1.620.000</b>   | <b>--</b>     | <b>--</b>      |
| <b>18. Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                                                       | <b>387.958.063</b> | <b>12.503.082</b> | <b>14.669.170</b>  | <b>--</b>     | <b>(467)</b>   |
| <b>19. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) Pozisyonu (9-18)</b>                                            | <b>55.515.517</b>  | <b>2.847.560</b>  | <b>1.027.446</b>   | <b>36.815</b> | <b>133.694</b> |
| <b>21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>24.950.325</b>  | <b>3.765.648</b>  | <b>(1.716.986)</b> | <b>36.813</b> | <b>20</b>      |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(d) Kur riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2020                                                                                                | TL karşılığı       | ABD Doları        | Avro               | GBP           | CAD            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|----------------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                           | 207.155.803        | 14.082.728        | 11.480.529         | 36.815        | --             |
| 2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)                                                  | 8.028.578          | 245.731           | 691.037            | --            | --             |
| 2b. Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                        | 38.572.868         | 1.300.682         | 3.222.195          | --            | --             |
| 3. Diğer                                                                                                      | 4.143.208          | 494.414           | 57.057             | --            | --             |
| <b>4. Dönen varlıklar (1+2+3)</b>                                                                             | <b>257.900.457</b> | <b>16.123.555</b> | <b>15.450.818</b>  | <b>36.815</b> | --             |
| 5. Ticari alacaklar                                                                                           | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 6a. Parasal finansal varlıklar                                                                                | 90.079             | --                | 10.000             | --            | --             |
| 6b. Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                        | 2.124.850          | 5.692             | 231.249            | --            | --             |
| 7. Diğer                                                                                                      | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| <b>8. Duran varlıklar (5+6+7)</b>                                                                             | <b>2.214.929</b>   | <b>5.692</b>      | <b>241.249</b>     | --            | --             |
| <b>9. Toplam varlıklar (4+8)</b>                                                                              | <b>260.115.386</b> | <b>16.129.247</b> | <b>15.692.067</b>  | <b>36.815</b> | --             |
| 10. Ticari borçlar                                                                                            | 126.543.403        | 5.988.529         | 9.169.691          | --            | (2.626)        |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                                                    | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 12a. Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                         | 22.775.777         | 204.195           | 2.362.025          | --            | --             |
| 12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                      | 58.365.424         | 1.760.878         | 5.044.427          | --            | --             |
| <b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                               | <b>207.684.604</b> | <b>7.953.602</b>  | <b>16.576.143</b>  | --            | <b>(2.626)</b> |
| 14. Ticari borçlar                                                                                            | 19.997.538         | --                | 2.220.000          | --            | --             |
| 15. Finansal yükümlülükler                                                                                    | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 16a. Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                         | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| 16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                      | --                 | --                | --                 | --            | --             |
| <b>17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                               | <b>19.997.538</b>  | --                | <b>2.220.000</b>   | --            | --             |
| <b>18. Toplam yükümlülükler (13+17)</b>                                                                       | <b>227.682.142</b> | <b>7.953.603</b>  | <b>18.796.143</b>  | --            | <b>(2.626)</b> |
| <b>19. Net yabancı para varlık / (yükümlülük) Pozisyonu (9-18)</b>                                            | <b>32.433.244</b>  | <b>8.175.644</b>  | <b>(3.104.076)</b> | <b>36.815</b> | <b>2.626</b>   |
| <b>21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>45.957.743</b>  | <b>8.135.734</b>  | <b>(1.570.149)</b> | <b>36.815</b> | <b>2.626</b>   |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(d) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analiz tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2022                                          | Kar/(Zarar)                        |                                     |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                         | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde   |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülük                   | 391.153                            | (387.492)                           |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)               | --                                 | --                                  |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                     | <b>391.153</b>                     | <b>(387.492)</b>                    |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde         |                                    |                                     |
| 4- Avro net varlık / yükümlülük                         | (12.160.159)                       | 12.160.159                          |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                     | --                                 | --                                  |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                           | <b>(12.160.159)</b>                | <b>12.160.159</b>                   |
| Diğer dövizlerin TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer dövizler cinsinden net varlık / yükümlülük     | (6.946)                            | 6.946                               |
| 8- Diğer dövizlerin riskinden korunan kısım (-)         | --                                 | --                                  |
| <b>9- Diğer dövizlerin net etkisi (7+8)</b>             | <b>(6.946)</b>                     | <b>6.946</b>                        |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>                                   | <b>(11.775.952)</b>                | <b>11.779.613</b>                   |

| 31 Aralık 2021                                          | Kar/(Zarar)                        |                                     |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                         | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde   |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülük                   | 3.795.513                          | (3.795.513)                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)               | --                                 | --                                  |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                     | <b>3.795.513</b>                   | <b>(3.795.513)</b>                  |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde         |                                    |                                     |
| 4- Avro net varlık / yükümlülük                         | 1.550.077                          | (1.550.077)                         |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                     | --                                 | --                                  |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                           | <b>1.550.077</b>                   | <b>(1.550.077)</b>                  |
| Diğer dövizlerin TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer dövizler cinsinden net varlık / yükümlülük     | 205.961                            | (205.961)                           |
| 8- Diğer dövizlerin riskinden korunan kısım (-)         | --                                 | --                                  |
| <b>9- Diğer dövizlerin net etkisi (7+8)</b>             | <b>205.961</b>                     | <b>(205.961)</b>                    |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>                                   | <b>5.551.551</b>                   | <b>(5.551.551)</b>                  |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(d) Kur riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2020                                          | Kar/(Zarar)                        |                                     |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                         | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde   |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülük                   | 6.001.331                          | (6.001.331)                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)               | --                                 | --                                  |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                     | <b>6.001.331</b>                   | <b>(6.001.331)</b>                  |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde         |                                    |                                     |
| 4- Avro net varlık / yükümlülük                         | (2.796.120)                        | 2.796.120                           |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                     | --                                 | --                                  |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                           | <b>(2.796.120)</b>                 | <b>2.796.120</b>                    |
| Diğer dövizlerin TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer dövizler cinsinden net varlık / yükümlülük     | 38.114                             | (38.114)                            |
| 8- Diğer dövizlerin riskinden korunan kısım (-)         | --                                 | --                                  |
| <b>9- Diğer dövizlerin net etkisi (7+8)</b>             | <b>38.114</b>                      | <b>(38.114)</b>                     |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>                                   | <b>3.243.325</b>                   | <b>(3.243.325)</b>                  |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MUHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ** (devamı)

(e) Faiz oranı riski yönetimi

Söz konusu riskler 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 araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

|                                       | Kayıtlı değeri |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                       | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
| <b>Sabit faizli araçlar</b>           |                |                |                |
| Finansal varlıklar                    |                |                |                |
| -Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 3) | 109.596.957    | 3.900.000      | 51.154.282     |
| -Finansal yatırımlar(Dipnot 4)        | 262.233        | --             | --             |
| Finansal yükümlülükler                |                |                |                |
| -Borçlanmalar                         | 1.676.676.728  | 786.234.163    | 812.291.771    |

(f) Fonlama riski

Varolan ve muhtemel borç yükümlülüklerini fonlama riski, fonlama imkanı yüksek borç verenlerden yeterli fonlama taahhütlerinin sağlanması yoluyla yönetilmektedir.

(g) Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda ticari alacak değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir (Dipnot 6)

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
ve BAĞLI ORTAKLIKLARI  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(g) Kredi riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2022                                                                                                                                  | Alacaklar        |               |                |                 |                |             | Bankalardaki Mevduat |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                                 | Ticari Alacaklar |               |                | Diğer Alacaklar |                |             |                      |
|                                                                                                                                                 | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf   | İlişkili Taraf | Diğer Taraf     | İlişkili Taraf | Diğer Taraf |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)                                                                           | 532.324.360      | 1.770.984.954 |                | 348.949         | 48.757.758     |             | 325.653.436          |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | 1.901.529.890 |                | --              | --             | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                       | 142.856.250      | 1.706.145.812 |                | 348.949         | 48.757.758     |             | 325.653.436          |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                | 389.468.110      | 64.839.142    |                | --              | --             | --          | --                   |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                   | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                            | --               | 59.753.950    |                | --              | --             | --          | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                           | --               | (59.753.950)  |                | --              | --             | --          | --                   |
| - Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                          | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                           | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |
| - Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                      | --               | --            |                | --              | --             | --          | --                   |

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2022                   | Ticari alacaklar   |
|----------------------------------|--------------------|
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 239.158.246        |
| Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş   | 8.374.491          |
| Vadesi üzerinden 2-3 ay geçmiş   | 6.555.297          |
| Vadesini 3 aydan fazla geçmiş    | 200.219.218        |
|                                  | <b>454.307.252</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
ve BAĞLI ORTAKLIKLARI  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(g) Kredi riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2021                                                                                                                                  | Alacaklar        |               |                 |             |            | Bankalardaki Mevduat |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|-------------|------------|----------------------|
|                                                                                                                                                 | Ticari Alacaklar |               | Diğer Alacaklar |             |            |                      |
|                                                                                                                                                 | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf   | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |            |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)                                                                           | 295.606.661      | 1.144.394.940 | 166.327         | 52.109.930  | 18.323.624 |                      |
| - Azami riskin teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | --               | 274.516.504   | --              | --          | --         |                      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                     | 215.915.667      | 1.120.059.508 | 166.327         | 52.109.930  | 18.323.624 |                      |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | --               | --            | --              | --          | --         |                      |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                | 79.690.994       | 24.335.432    | --              | --          | --         |                      |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                   | --               | --            | --              | --          | --         |                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                            | --               | 42.062.383    | --              | --          | --         |                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                           | --               | (42.062.383)  | --              | --          | --         |                      |
| - Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | --            | --              | --          | --         |                      |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                          | --               | --            | --              | --          | --         |                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                           | --               | --            | --              | --          | --         |                      |
| - Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | --            | --              | --          | --         |                      |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                      | --               | --            | --              | --          | --         |                      |

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2021                   | Ticari alacaklar   |
|----------------------------------|--------------------|
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 44.783.278         |
| Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş   | 43.344.686         |
| Vadesi üzerinden 2-3 ay geçmiş   | 2.448.456          |
| Vadesini 3 aydan fazla geçmiş    | 13.450.006         |
|                                  | <b>104.026.426</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
ve BAĞLI ORTAKLIKLARI  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

(g) Kredi riski yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2020                                                                                                                                  | Alacaklar        |              |                 |             |            | Bankalardaki Mevduat |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-----------------|-------------|------------|----------------------|
|                                                                                                                                                 | Ticari Alacaklar |              | Diğer Alacaklar |             |            |                      |
|                                                                                                                                                 | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf  | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |            |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)                                                                           | 169.269.684      | 448.642.059  | 484             | 24.232.952  | 67.505.581 |                      |
| - Azami riskin teminat,vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | --               | 151.618.481  | --              | --          | --         |                      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                     | 137.351.685      | 437.577.490  | 484             | 24.232.952  | 67.605.581 |                      |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | --               | --           | --              | --          | --         |                      |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                | 31.917.999       | 11.064.569   | --              | --          | --         |                      |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                   | --               | --           | --              | --          | --         |                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                            | --               | 30.549.296   | --              | --          | --         |                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                           | --               | (30.549.296) | --              | --          | --         |                      |
| - Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | --           | --              | --          | --         |                      |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                          | --               | --           | --              | --          | --         |                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                           | --               | --           | --              | --          | --         |                      |
| - Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                     | --               | --           | --              | --          | --         |                      |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                      | --               | --           | --              | --          | --         |                      |

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2020                   | Ticari alacaklar  |
|----------------------------------|-------------------|
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 16.709.596        |
| Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş   | 6.058.717         |
| Vadesi üzerinden 2-3 ay geçmiş   | 12.936.390        |
| Vadesini 3 aydan fazla geçmiş    | 7.277.865         |
|                                  | <b>42.982.568</b> |

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHÜRASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

h) Likidite risk yönetimi

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

**Likidite riski tabloları**

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2022                                  | Kayıtlı değer        | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışları | 3 aydan az           | 3-12 ay            | 1-5 yıl            |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Türev olmayan finansal<br/>yükümlülükler</b> |                      |                                         |                      |                    |                    |
| Banka kredileri                                 | 1.394.795.486        | 1.406.960.483                           | 1.279.908.536        | 80.880.913         | 46.171.034         |
| Tahvil ihraçları                                | 273.030.817          | 365.128.619                             | 9.127.479            | 27.889.521         | 328.111.619        |
| Kiralama işlemlerinden<br>borçlar               | 8.838.425            | 9.900.388                               | 1.544.621            | 4.057.823          | 4.297.944          |
| Ticari borçlar                                  | 1.036.167.710        | 1.071.043.029                           | 844.922.618          | 226.120.411        | --                 |
| Diğer borçlar                                   | 59.142.967           | 65.546.365                              | 6.528.779            | 59.017.586         | --                 |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>2.771.975.405</b> | <b>2.918.578.884</b>                    | <b>2.142.032.033</b> | <b>397.966.254</b> | <b>378.580.597</b> |

| 31 Aralık 2021                                  | Kayıtlı değer        | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışları | 3 aydan az         | 3-12 ay            | 1-5 yıl            |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Türev olmayan finansal<br/>yükümlülükler</b> |                      |                                         |                    |                    |                    |
| Banka kredileri                                 | 395.095.182          | 417.641.255                             | 81.417.880         | 252.001.214        | 84.222.161         |
| Tahvil ihraçları                                | 382.065.927          | 386.190.961                             | --                 | 111.225.775        | 274.965.186        |
| Kiralama işlemlerinden<br>borçlar               | 9.073.054            | 10.373.142                              | 765.185            | 2.559.295          | 7.048.662          |
| Ticari borçlar                                  | 518.761.460          | 564.357.246                             | 453.125.279        | 111.231.967        | --                 |
| Diğer borçlar                                   | 393.322.161          | 486.703.420                             | 64.174.819         | --                 | 422.528.601        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>1.698.317.784</b> | <b>1.865.266.024</b>                    | <b>599.483.163</b> | <b>477.018.251</b> | <b>788.764.610</b> |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

h) Likidite risk yönetimi (devamı)

| 31 Aralık 2020                              | Kayıtlı değer        | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışları | 3 aydan az         | 3-12 ay            | 1-5 yıl            |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                      |                                         |                    |                    |                    |
| Banka kredileri                             | 341.236.015          | 360.721.735                             | 75.844.752         | 172.126.667        | 112.750.316        |
| Tahvil ihraçları                            | 461.405.208          | 634.015.945                             | 15.877.088         | 120.768.253        | 497.370.604        |
| Kiralama işlemlerinden borçlar              | 9.650.548            | 10.534.593                              | 1.485.801          | 884.045            | 8.164.747          |
| Ticari borçlar                              | 303.636.835          | 349.586.462                             | 226.142.913        | 103.282.256        | 20.161.293         |
| Diğer borçlar                               | 145.256.042          | 190.740.491                             | 36.288.082         | --                 | 154.452.409        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>1.261.184.648</b> | <b>1.545.599.226</b>                    | <b>355.638.636</b> | <b>397.061.221</b> | <b>792.899.369</b> |

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

**Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilebilir finansal araçların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

- Yıl sonu döviz kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden ifade edilen bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.
- Bankalardan alınacak nakit tutarların ve diğer parasal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli doğaları nedeniyle defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.
- Ticari alacakların defter değerlerinin, kısa vadeli doğaları nedeniyle gerçeğe uygun değerleri olduğu düşünülmektedir.
- Ticari borçların ve diğer parasal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli doğaları nedeniyle defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.
- Bankalardan alınan borçların gerçeğe uygun değerlerinin, bankalardan alınan borçlara uygulanan başlangıç oranlarının, borç veren tarafından etkin piyasa fiyat kotasyonunu yansıtmak amacıyla periyodik olarak güncellenmesi nedeniyle defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu**

Grup'un 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile sunduğu finansal varlık ya da yükümlülüğü bulunmamaktadır. Grup'un finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlar bulunması durumunda her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre üç seviyeli hiyerarşi kullanarak aşağıdaki şekilde sınıflandırır;

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri.

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri.

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 27- FİNANSAL ARAÇLAR**

| 31 Aralık 2022                | İtfa edilmiş maliyet ile<br>değerlenen finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş maliyet ile<br>değerlenen finansal<br>yükümlülükler | Gerçeğe uygun değer<br>farkı kar veya zarara<br>yansıtılan finansal varlık<br>ve yükümlülükler | Defter değeri | Not |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                              |                                                                  |                                                                                                |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 325.765.498                                                  | --                                                               | --                                                                                             | 325.765.498   | 3   |
| Ticari alacaklar              | 2.303.309.314                                                | --                                                               | --                                                                                             | 2.303.309.314 | 6   |
| Diğer alacaklar               | 49.106.707                                                   | --                                                               | --                                                                                             | 49.106.707    | 7   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                              |                                                                  |                                                                                                |               |     |
| Banka kredileri               | --                                                           | 1.394.807.486                                                    | --                                                                                             | 1.394.807.486 | 5   |
| Kiralama yükümlülükleri       | --                                                           | 8.838.425                                                        | --                                                                                             | 8.838.425     | 5   |
| Tahvil ihraçları              | --                                                           | 273.030.817                                                      | --                                                                                             | 273.030.817   | 5   |
| Ticari borçlar                | --                                                           | 1.036.167.710                                                    | --                                                                                             | 1.036.167.710 | 6   |
| Diğer borçlar                 | --                                                           | 59.142.967                                                       | --                                                                                             | 59.142.967    | 7   |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 27- FİNANSAL ARAÇLAR**

| 31 Aralık 2021                | İtfa edilmiş maliyet ile<br>değerlenen finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş maliyet ile<br>değerlenen finansal<br>yükümlülükler | Gerçeğe uygun değer<br>farkı kar veya zarara<br>yansıtılan finansal<br>varlık ve<br>yükümlülükler | Defter değeri | Not |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                              |                                                                  |                                                                                                   |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 18.457.720                                                   | --                                                               | --                                                                                                | 18.457.720    | 3   |
| Ticari alacaklar              | 1.440.001.601                                                | --                                                               | --                                                                                                | 1.440.001.601 | 6   |
| Diğer alacaklar               | 52.276.257                                                   | --                                                               | --                                                                                                | 52.276.257    | 7   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                              |                                                                  |                                                                                                   |               |     |
| Banka kredileri               | --                                                           | 395.095.182                                                      | --                                                                                                | 395.095.182   | 5   |
| Kiralama yükümlülükleri       | --                                                           | 59.073.055                                                       | --                                                                                                | 9.073.055     | 5   |
| Tahvil ihraçları              | --                                                           | 382.065.926                                                      | --                                                                                                | 382.065.926   | 5   |
| Ticari borçlar                | --                                                           | 518.761.460                                                      | --                                                                                                | 518.761.460   | 6   |
| Diğer borçlar                 | --                                                           | 393.322.161                                                      | --                                                                                                | 393.322.161   | 7   |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 27- FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)**

| 31 Aralık 2020                | İtfa edilmiş maliyet ile<br>değerlenen finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş maliyet ile<br>değerlenen finansal<br>yükümlülükler | Gerçeğe uygun değer<br>farkı kar veya zarara<br>yansıtılan finansal<br>varlık ve<br>yükümlülükler | Defter değeri | Not |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                              |                                                                  |                                                                                                   |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 67.678.406                                                   | --                                                               | --                                                                                                | 67.678.406    | 3   |
| Ticari alacaklar              | 617.911.743                                                  | --                                                               | --                                                                                                | 617.911.743   | 6   |
| Diğer alacaklar               | 24.233.436                                                   | --                                                               | --                                                                                                | 24.233.436    | 7   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                              |                                                                  |                                                                                                   |               |     |
| Banka kredileri               | --                                                           | 341.236.015                                                      | --                                                                                                | 341.236.015   | 5   |
| Kiralama yükümlülükleri       | --                                                           | 9.650.548                                                        | --                                                                                                | 9.650.548     | 5   |
| Tahvil ihraçları              | --                                                           | 461.405.208                                                      | --                                                                                                | 461.405.208   | 5   |
| Ticari borçlar                | --                                                           | 303.636.835                                                      | --                                                                                                | 303.636.835   | 6   |
| Diğer borçlar                 | --                                                           | 145.256.042                                                      | --                                                                                                | 145.256.042   | 7   |

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**DİPNOT 28- PAY BAŞINA KAZANÇ**

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazanç, ana şirket paydaşlarına ait dönem karlarının ilgili dönemdeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmıştır. Ana şirketlerin paydaşlarına ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                                                                 | 31 Aralık<br>2022 | 31 Aralık<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                                    | 874.236.540       | 579.909.221       | 66.662.722        |
| Ana şirket hissedarlarına ait sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı          | 874.358.622       | 575.195.343       | 65.495.089        |
| Ana şirket hissedarlarına ait durdurulan faaliyetlerden net dönem karı/(zararı) | (122.082)         | 4.713.878         | 1.167.633         |
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ağırlıklı ortalama adedi                   | 288.673.881       | 315.000.000       | 315.000.000       |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                                        | <b>3,03</b>       | <b>1,84</b>       | <b>0,21</b>       |
| Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir                             | 3,03              | 1,83              | 0,21              |
| Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)                             | (0,00)            | 0,01              | 0,00              |
| <b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>                                          | <b>3,03</b>       | <b>1,84</b>       | <b>0,21</b>       |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç                       | 3,03              | 1,83              | 0,21              |
| Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Kayıp)               | (0,00)            | 0,01              | 0,00              |

Nakit bir artış olmadan mevcut adi hisse senedi sayısı artarsa anılan işlem öncesinde mevcut olan adi hisse senetlerinin sayısı, anılan işlemin, sunulan en erken dönemin başında gerçekleşmiş olması durumuna göre düzeltilmiştir.

**DİPNOT 29-BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in; KGK tarafından Resmi Gazete'de yayınlanan Kurul Karar'ına istinaden raporlama dönemi itibarı ile bağımsız denetim kuruluşundan aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti</b> | <b>2.600.000</b> | --             | --             |
| - Özel bağımsız denetim hizmetleri*                   | 2.600.000        | --             | --             |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>2.600.000</b> | --             | --             |

\*31 Aralık 2022, 30 Eylül 2022, 31 Aralık 2021, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetim hizmetlerine ait ücreti içermektedir.

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**  
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

**DİPNOT 30- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

6 Ocak 2023 tarihinde tescil edilen 22 Aralık 2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na göre Şirket'in 288.673.881 TL olan çıkarılmış sermayesinin 5.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 72.326.119 TL arttırılarak 361.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 72.326.119 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 72.326.119 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına ve Şirket tek pay sahibinin yeni pay alma hakkının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına karar verilmiştir.

Ayrıca, sermaye artışı kararı kapsamında toplanacak kesin talebin satışına sunulan 72.326.119 adet pay miktarından fazla olması durumunda Şirket'in mevcut pay sahibi Nurullah Ercan'a ait 14.465.223 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 14.465.223 adet B Grubu hamiline yazılı payın dağıtımına tabi tutulacak 72.326.119 adet pay miktarına eklenmesine ilişkin taleplerin kabulüne veya arttırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine karar verilmiştir.

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 Çarşamba tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.

Yaşanan deprem ve alınan önlemler depreme maruz kalan illerde ekonomik etkilerin raporlama tarihi itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Grup'un operasyonları dolayısıyla finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

**DİPNOT 31- İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

KGK tarafından 11 Ekim 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Kurul Kararı"nda ("KGK Kurul Kararı"), ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmeyeceği, hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, birleşme karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başı itibarıyla gerçekleşmiş gibi cari ve karşılaştırmalı döneme ait finansal tablolar düzeltilerek sunulacağı belirtilmiştir.

Şirket, 5 Ağustos 2022 tarihinde Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.'nin ("Trading") tüm hisselerini 500.000 TL bedelle Grup'un ana hissedarı Nurullah Ercan'dan satın almış ve söz konusu satın alma işlemi 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri olarak değerlendirilmiştir. Bu işlem KGK Kurul kararı uyarınca ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmelerinin muhasebeleştirilmesi hükümlerine göre, Trading'in geçmişe dönük olarak karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başı olan 31 Aralık 2019 tarihinden itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihli karşılaştırmalı önceki dönem konsolide finansal tabloları hazırlanırken hisseleri edinilen Trading'in varlık ve yükümlülükleri, birleşme tarihindeki TFRS'ye göre belirlenmiş defter değerleri üzerinden konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar, KGK Kurul Kararı'nın birleşmenin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başı itibarıyla gerçekleşmiş gibi cari ve karşılaştırmalı döneme ait finansal tabloların düzeltilerek sunulacağı hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket 2022 yılı içinde kurulan Mika Seramik Ticaret A.Ş., Yeni Bükköy Yapı Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ve Yeni Arafa Ürünler Ticaret A.Ş. ile 4 Temmuz 2022 tarihinde birleşmiştir.

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.