

**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.  
İnönü Cadde 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 İçin 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 davaların 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 bez 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.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<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 fadelerden 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 şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:



- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
  - Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
  - Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
  - Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
  - Konsolide finansal tabloların, 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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<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>

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

Varlıklar	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	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 MÜHÜRSEBECİ**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

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 DURUM TABLOSU**

Kaynaklar	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	denetimden geçmiş 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	184.195.340
-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 Faydalara 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
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>16</b>	<b>10.497.218</b>	<b>21.338.020</b>	<b>4.221.932</b>
<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 Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri				
İçeren Birleşmelerin Etkisi		530.369	500.000	250.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak				
Birlikmiş 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.

**BIEN 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.)*

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş	geçmiş
		1 Ocak -	1 Ocak -	1 Ocak -
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<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>	<b>25</b>	<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
Ana ortaklık payları		874.236.540	579.783.143	66.639.369
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>28</b>	<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</i>		<i>3,03</i>	<i>1,83</i>	<i>0,21</i>
<i>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 gelirle 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 MÜHÜRLEME**  
**MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

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 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Dipnot 31)		Sermaye Dönüşümleri	Ödenmiş Sermaye	Kar veya zararda yedekler sağlanmadıkça birleşim diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardelen ayrılar birleşim yedekleri	Geçmiş yılkar karları	Net dönem karı	Ara sonuçlar diğer kaynaklar toplamı	Kontrol gücü olmayan olumsuzluklar	Toplam
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi									
<b>1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiye</b>	50.000.000	252.881	252.881	125.000	(4.692.864)	9.938.562	262.976.120	62.695.589	381.296.888	--	381.296.888
Transferler	--	--	--	125.000	--	--	--	--	--	--	--
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Dipnot 31)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sermaye artırımına (Dipnot 17)	70.000.000	--	--	--	--	--	--	--	70.000.000	--	70.000.000
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Dönem net karı	--	--	--	--	(3.381.987)	--	--	66.639.369	63.257.382	23.353	63.280.735
Toplam diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--	(3.381.987)	--	--	66.639.369	66.639.369	23.353	66.662.722
Kontrol gücü olmayan olumsuzluklar	--	--	--	--	(3.381.987)	--	--	--	(3.381.987)	--	(3.381.987)
<b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiye</b>	120.000.000	252.881	252.881	250.000	(8.074.851)	9.938.562	325.671.709	66.639.369	514.678.470	1.000.000	1.000.000
<b>1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiye</b>	120.000.000	252.881	252.881	250.000	(8.074.851)	9.938.562	325.671.709	66.639.369	514.678.470	1.000.000	1.000.000
Transferler	--	--	--	250.000	--	4.583.593	62.055.776	(66.639.369)	--	--	--
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Dipnot 31)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sermaye artırımına (Dipnot 17)	195.000.000	--	--	--	--	--	(195.000.000)	--	250.000	--	250.000
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Dönem net karı	--	--	--	--	(1.805.139)	--	--	579.783.143	571.978.004	126.078	579.104.082
Toplam diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--	(1.805.139)	--	--	579.783.143	579.783.143	126.078	579.909.221
<b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiye</b>	315.000.000	252.881	252.881	500.000	(9.879.990)	14.522.155	192.727.485	579.783.143	1.092.906.474	1.149.431	1.094.055.905
<b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiye</b>	315.000.000	252.881	252.881	500.000	(9.879.990)	14.522.155	192.727.485	579.783.143	1.092.906.474	1.149.431	1.094.055.905
Transferler	--	--	--	30.369	--	28.777.539	551.005.604	(879.783.143)	--	--	--
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (Dipnot 31)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Kısmi bölünme ile sermaye azalması (Dipnot 17)	(26.326.119)	--	--	--	(37.055.228)	--	811.449	--	30.369	--	30.369
Bağlı ortak edinimi veya elden çıkartılması	--	--	--	--	--	--	--	874.236.539	837.181.311	(1.149.431)	(26.326.119)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	874.236.539	874.236.539	--	837.181.311
Dönem net karı	--	--	--	--	(37.055.228)	--	--	874.236.539	(37.055.228)	--	874.236.539
Toplam diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--	(37.055.228)	--	--	874.236.539	(37.055.228)	--	874.236.539
<b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiye</b>	288.673.881	252.881	252.881	530.369	(66.994.418)	43.299.694	744.544.538	874.236.539	1.904.683.484	--	1.904.683.484

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 NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
*(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>				
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		15.867.860	48.685.926	49.661.413
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı		874.358.622	575.195.343	65.495.089
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(122.082)	4.713.878	1.167.633
Amortisman giderleri ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler		78.171.501	61.846.812	56.873.800
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	19	74.841.920	48.260.471	(27.792.769)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	23	24.696.079	8.699.219	6.678.446
Değer düşüklüğü gideri / (iptal) ile ilgili düzeltmeler	14	37.519.162	11.873.860	790.459
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	6-8	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)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		349.277.818	286.303.607	148.422.304
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
Faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları		(1.185.145.229)	(821.871.350)	(162.092.067)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler				
Vergi (ödemeleri)/fadeleri	14	(13.728.396)	(1.366.526)	(3.295.263)
	23	(8.772.873)	5.710.974	(36.283)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>				
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		(219.288.682)	(149.072.279)	(103.695.893)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri		38.311.013	3.026.204	1.395.555
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		284.465.939	-	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	11	(419.663.840)	23.614	-
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	12	(4.416.060)	(59.993.086)	(74.941.947)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	9	(117.668.111)	(530.433)	(264.017)
Finansal yatırımlardaki değişim		(317.623)	(91.863.128)	(29.884.684)
			264.550	-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>				
Ödenen faiz		421.228.600	51.165.667	185.762.245
Alınan faiz		(54.111.108)	(75.377.333)	(93.618.669)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		12.824.884	686.362	3.681
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)	5	1.726.673.464	667.215.884	870.140.147
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)	5	(847.980.151)	(774.869.927)	(648.133.785)
İlişkili taraflardan alınan borçlardaki artış/(azalış)	5	(5.924.185)	(2.597.666)	(1.399.463)
Bloke mevduatlardaki değişim tutarı	3	(320.754.304)	236.108.347	(21.229.666)
		(89.500.000)	-	-
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</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>				
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)	3	18.457.720	67.678.406	15.949.841
	3	236.265.498	18.457.720	67.678.406

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 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 vitrifiye 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 bulunmadığı 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 düzeltilmesi 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 Resmî 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.

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MUHASEBECİ**  
**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)**

**2.2 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.

**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)**

**(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:

- Ayrı bir ana iş kolunu veya faaliyetlerin coğrafi bölgesini ifade eder;
- Ayrı 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 sonrasında 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.

**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)**

**(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.

**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)**

**(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.

**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)**

**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 özül 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) Harıat (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 performansıyla ilgili olan endirekt işçilik, malzemeler, tamiratlar ve amortisman giderleri gibi endirekt maliyetleri kapsar. Satış ve genel yönetim giderleri oluştuğu 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 gerçekleşmeleri 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 gerçekleşebilir değerin düşük olmasıyla değerlendirilir. Stok maliyetleri ağırlıklı ortalama yöntemle belirlenir ve stokların satın alma maliyetini, üretim veya dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Üretimi gerçekleşmiş 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:

**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)**

**(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 oluştuğu 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, oluştuğu zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların hurda değerinin önemli tutarlarda 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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım sürecini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan 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 katılan 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 değerlendirilmesine 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 zımnî 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 kiralanılan varlığın türünü yansıttığı 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 yansıttığı şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıttığı şekilde azaltır.

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

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

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 yatırımına 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 Ölçümlene***

"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, aynı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

**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 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 Zaranı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bezda 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 yaklaşım" 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'ı 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. Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli 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 geriye 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 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)**

**2.3 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 edilebiliyor 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 planının 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.

**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)**

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

Şirket ve konsolidasyon kapsamındaki Türkiye'deki bağlı ortaklıklar, 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 Resmî 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.

**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)**

**(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 hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBESİ 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)**

**(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.

**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)**

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

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını 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 ötekibinin 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 edilemeye 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 değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. (Dipnot 8)

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHASEBECİ**  
**MALİ MÜSAVİRLİK 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 tutarı 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 koşturmuştur. 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 yayınlanan 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 özkaynak 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.



**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)**

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

**Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e İlişkin 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 K GK 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 İlişkin 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 K GK 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.

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHÜR SEBECİ**  
**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)**

**2.5 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**

Eytül 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.

**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 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 mercisine 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 -Batarya	Seramik Sağlık Gereçleri	Diğer	İlimisasyonlar ve Düzenlemeler	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)
Brüt Kar/(Zarar)	1.143.194.194	80.440.372	44.573.013	149.326.564	(21.734.184)	1.395.799.959
Faaliyet Giderleri						(265.369.325)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler						122.084.491
Esas faaliyetlerden diğer giderler						(160.365.260)
Esas faaliyet karı						1.092.149.865
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, Finansman Gideri öncesi faaliyet karı						33.461.223
Finansman gelirleri						43.049.001
Finansman giderleri						(219.459.547)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/(zarar)						949.200.542

**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
Finansman Gideri						779.422.943
Öncesi faaliyet kar						3.822.920
Finansman gelirleri						(159.790.049)
Finansman Giderleri						623.455.814
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar						

	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
Finansman Gideri						151.588.285
Öncesi faaliyet kar						2.283.776
Finansman gelirleri						(116.169.741)
Finansman Giderleri						37.702.320
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar						

KPMG  
BAĞIMSIZ DENETİM ve  
SERBEST MÜHASEBECİ  
MALİ MÜSAVİRLİK 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 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 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 Akriik Kimya San. A.Ş.	--	--	--	7	--	7
Ercan Madencilik A.Ş.	--	--	--	--	%1	221.000
Kuzey Anadolu Madencilik A.Ş.	--	--	--	--	%4	39.690
Bökköy 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 Taraplardan 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 Taraplardan 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 Taraplardan 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 Taraplardan 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>



**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 5- FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

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

31 Aralık 2022	Para Birimi	Nominal Faiz Oranı %	Vade Tarihi	Nominal değeri	Defter değeri
Teminatsız Banka Kredileri	TL	%10 - %16,32	2023	74.880.322	75.093.365
Teminatsız Banka Kredileri	TL	%9	2024	8.018.900	8.129.501
Teminatsız 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>

31 Aralık 2021	Para Birimi	Nominal Oranı %	Vade Tarihi	Nominal değeri	Defter Değeri
Teminatsız Banka Kredileri	TL	%10 -	2022	72.150.000	105.700.000
Teminatsız Banka Kredileri	Avro	%1	2022	23.805.920	25.250.070
Teminatsız Banka Kredileri	TL	%9	2024	8.000.000	8.014.700
Teminatsız 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>

31 Aralık 2020	Para Birimi	Nominal Faiz Oranı %	Vade Tarihi	Nominal değeri	Defter Değeri
Teminatsız Banka Kredileri	TL	6% - 19%	2021	51.500.000	52.518.375
Teminatsız Banka Kredileri	TL	%10	2024	16.000.000	16.873.837
Teminatsız 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:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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>

**KPMG**  
**BAĞIMSIZ DENETİM ve**  
**SERBEST MÜHÜRLEME**  
**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 5- FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

Borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Banka kredileri	Kiralama yükümlülükleri	İhraç edilen borçlanma senetleri	Toplam
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>

31 Aralık 2021	Banka kredileri	Kiralama yükümlülükleri	İhraç edilen borçlanma senetleri	Toplam
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>

31 Aralık 2020	Banka kredileri	Kiralama yükümlülükleri	İhraç edilen borçlanma Senetleri	Toplam
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:

1 Aralık 2022	Para Birimi	Nominal Faiz		Kısa vadeli	Uzun vadeli
		Oranı %			
Kiralama işlemlerinden borçlar	TL	%16,22		4.850.949	3.987.476

31 Aralık 2021	Para Birimi	Nominal Faiz		Kısa vadeli	Uzun vadeli
		Oranı %			
Kiralama işlemlerinden borçlar	TL	%12		2.645.617	6.427.438

31 Aralık 2020	Para Birimi	Nominal Faiz		Kısa vadeli	Uzun vadeli
		Oranı %			
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
<b>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</b>			
- 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
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)</b>			
- 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
<b>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</b>			
- 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/taahhütler (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>

**Diğer Borçlar**

	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.



**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 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>					
Arzı 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
Taahhüt araçları	22.642.698	9.855.082	(845.994)	6.825.226	38.477.012
Düşeme 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)
Taahhüt araçları	(11.058.368)	(5.870.969)	743.317	--	(16.186.020)
Düşeme 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 isinmeden çıkış olmuştu 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 sona eren dönemlerde sona eren dönemlerde maddi duran varlıkların değerinde netin ve ipotek tutumlarıdır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
**ve BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2021, 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(dévamı)**

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

	1 Ocak 2021	İlavele	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
Dökeme 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
Öznl 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)
Dökeme 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)
Öznl maliyetler	(2.193.891)	(657.392)	--	--	(2.851.283)
<b>Toplam</b>	<b>(247.965.989)</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	Çıktılar	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>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>(247.505.989)</b>
<b>Net kıymet 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.