

Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap
dönemine ait özet konsolide finansal tablolar ve
dipnotları**

11 Mayıs 2026

Bu rapor 41 sayfa ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile
ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolara ait
dipnotlardan oluşmaktadır.

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-40

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHLİ ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Not	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar			
Dönen varlıklar		13.457.595.134	12.844.612.408
Nakit ve Nakit Benzerleri		310.239.202	105.163.108
Finansal Yatırımlar		567.312.223	419.025.084
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4,12	1.515.868.272	1.285.013.748
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	5.567.253.562	5.391.619.646
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	12	104.164.653	114.932.220
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		431.906.665	557.394.109
Stoklar	5	4.074.736.388	4.160.696.285
Peşin Ödenmiş Giderler	6	856.739.310	784.914.160
Diğer Dönen Varlıklar		29.374.859	25.854.048
Duran varlıklar		14.019.645.030	14.444.471.840
Finansal Yatırımlar		222.946	222.946
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		824.552	901.078
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	13.350.312	13.663.288
Maddi Duran Varlıklar	7	12.101.816.831	12.073.676.045
Kullanım Hakları	8	58.290.020	66.015.715
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	32.494.069	33.453.144
Peşin Ödenmiş Giderler	6	991.257.763	928.975.571
Ertelenmiş Vergi Varlığı		821.388.537	1.327.564.053
Toplam varlıklar		27.477.240.164	27.289.084.248

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHLİ ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
	Not		
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler		11.928.652.454	11.968.741.557
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	4.179.194.648	4.108.717.754
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	380.437.354	495.269.175
Diğer Finansal Yükümlülükler	3	40.187.784	71.704.501
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	3	15.398.828	18.383.256
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4,12	608.386.205	673.492.785
- İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	4	3.496.304.866	3.827.043.862
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		125.433.017	93.090.222
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	882.971.906	873.320.455
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		481.880.279	306.611.326
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.584.003.871	1.378.773.772
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		86.518.384	70.422.125
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		41.138.449	45.269.656
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.796.863	6.642.668
Uzun vadeli yükümlülükler		1.705.956.643	1.026.630.377
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.373.333.731	595.153.890
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	3	19.015.166	24.418.485
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	4	107.161.236	149.471.062
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		381.943	4.253.947
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		206.064.567	184.270.550
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		--	69.062.443
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		13.842.631.067	14.293.712.314
Ödenmiş Sermaye	10	361.000.000	361.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	2.467.209.604	2.467.209.604
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar)		8.647.865.011	8.647.865.011
Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Etkisi		1.817.360	1.817.360
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(296.908.857)	(274.110.303)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		363.464.620	363.464.620
Geçmiş Yıllar Karları		2.726.466.022	4.501.395.100
Net Dönem Zararı		(428.282.693)	(1.774.929.078)
Toplam kaynaklar		27.477.240.164	27.289.084.248

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

BIEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 VE 1 OCAK – 31 MART 2025 ARA DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
Kar veya zarar kısmı	Not		
Hasılat	11	3.081.955.311	2.509.544.195
Satışların maliyeti	11	(2.471.774.021)	(2.102.065.575)
Brüt kar/(zararı)		610.181.290	407.478.620
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)		(46.503.615)	(37.393.951)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(161.766.612)	(170.378.811)
Genel yönetim giderleri (-)		(121.809.982)	(84.711.911)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		296.797.617	236.307.223
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(467.810.644)	(348.498.115)
Esas faaliyet karı/(zararı)		109.088.054	2.803.055
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		77.269.823	116.172.323
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(8.342)	(43.565.862)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü Kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri		(36.320.432)	1.836.203
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)		150.029.103	77.245.719
Finansman gelirleri		25.899.975	64.964.489
Finansman giderleri		(316.121.174)	(432.858.096)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	13	156.621.994	(545.877.922)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		16.429.898	(836.525.810)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) / geliri			
- Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri		(444.712.591)	(213.378.707)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(428.282.693)	(1.049.904.517)
Dönem karı dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana ortakları payları		(428.282.693)	(1.049.904.517)
Pay başına kazanç		(1,19)	(2,91)
Diğer kapsamlı gelir / (gider) kısmı		(22.798.554)	(2.447.974)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(30.398.072)	(3.263.965)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi		7.599.518	815.991
Toplam kapsamlı gelir		(451.081.247)	(1.052.352.491)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana ortaklık payları		(451.081.247)	(1.052.352.491)

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK- 31 MART 2026 VE 1 OCAK – 31 MART 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye		Ortak	Tanımlanmış fayda planları birikmiş yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karı	Dönem karı / zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam	
		düzeltilmesi farkları	Paylara İlişkin Primler/(İskontolar)									Kontrol Tabi İşletme Birleşmelerinin Etkisi
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	361.000.000	2.467.209.604	8.647.865.011	1.817.360	(288.945.194)	363.464.620	7.529.697.886	(3.028.302.786)	16.053.806.501	--	16.053.806.501	
Transferler	--	--	--	--	--	--	-3.028.302.786	3.028.302.786	--	--	--	
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	(1.049.904.517)	(1.049.904.517)	--	(1.049.904.517)	
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--	(2.447.974)	--	--	--	(2.447.974)	--	(2.447.974)	
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiye	361.000.000	2.467.209.604	8.647.865.011	1.817.360	(291.393.168)	363.464.620	4.501.395.100	(1.049.904.517)	15.001.454.010	--	15.001.454.010	
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	10	361.000.000	2.467.209.604	8.647.865.011	1.817.360	(274.110.303)	363.464.620	4.501.395.100	(1.774.929.078)	14.293.712.314	--	14.293.712.314
Transferler	--	--	--	--	--	--	(1.774.929.078)	1.774.929.078	--	--	--	
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	--	(428.282.693)	(428.282.693)	--	(428.282.693)	
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--	(22.798.554)	--	--	--	(22.798.554)	--	(22.798.554)	
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiye	10	361.000.000	2.467.209.604	8.647.865.011	1.817.360	(296.908.857)	363.464.620	2.726.466.022	(428.282.693)	13.842.631.067	--	13.842.631.067

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2025 VE 1 OCAK – 31 MART 2025 ARA DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2025
	Not		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(241.700.344)	(300.469.799)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		(428.282.693)	(1.049.904.517)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,8	263.625.192	223.076.538
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		444.712.591	71.221.322
Karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		82.894.583	71.251.436
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(3.149.119)	(468.812)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		262.514.887	338.294.564
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(11.088.711)	(27.345.519)
Finansal yatırımların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(5.596.835)	(64.250.168)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		35.953.285	--
Parasal kazanç (kayıp) ile ilgili düzeltmeler		(462.268.561)	(392.016.802)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	4	(474.511.992)	(615.380.994)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	5	89.109.016	476.914.250
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(1.296.616)	328.106.557
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		418.775.489	(26.096.682)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	4	(438.155.402)	355.760.002
Ödenen kıdem ve prim		(14.935.458)	10.369.026
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(414.369.825)	(1.042.254.397)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	7	--	8.602.293
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	64.343.428
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	7	(280.505.645)	(1.297.027.765)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	7	(2.262.587)	(3.966.770)
Finansal yatırımlardaki değişim		(142.690.304)	158.448.898
Alınan faiz		11.088.711	27.345.519
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		851.560.218	1.304.745.734
Ödenen faiz		(262.514.887)	(287.494.889)
Borçlanmadan kaynaklı nakit girişleri		2.327.147.383	2.325.523.074
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.202.772.329)	(652.059.819)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(10.299.949)	(81.222.632)
D. Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		9.586.045	--
Nakit ve benzerlerindeki net azalış / (artış) (A+B+C+D)		205.076.094	(37.978.462)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		105.163.108	191.996.348
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		310.239.202	154.017.886

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 2.508 kişidir. (31 Aralık 2025: 2.442)

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu	Ülke	Sahiplik Oranı	
			31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bien Banyo Ürünleri Sanayi Turizm ve Tic. A.Ş.	Banyo Gereçleri	Türkiye	%100	%100
Maxton Yapı Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Banyo Gereçleri	Türkiye	%100	%100
Bien Trading Dış Ticaret A.Ş.	Dış Ticaret	Türkiye	%100	%100

Bundan böyle, Şirket ve yukarıda belirtilen bağlı ortaklıkları birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların hazırlanış temelleri

Grup, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygularlar. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihli yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan TMS/IFRS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden ölçülen finansal yatırımlar ile TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı yeniden değerlendirme modeli uyarınca, gerçeğe uygun değerinden ölçülen arsalar, yer altı ve üstü düzenleri ve binalar dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak 29 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uyarınca enflasyon düzeltmesine tabi tutularak hazırlanmaktadır.

**BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların hazırlanış temelleri (devamı)

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

Konsolide Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.2 Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının finansal sonuçları, içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in ve Türkiye'de faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olarak belirlenmiştir.

Konsolide finansal tablolar için kullanılan raporlama para birimi TL'dir ve 31 Mart 2026 ve 2025 tarihli konsolide finansal tablolar ve karşılaştırmak amacıyla kullanılacak önceki döneme ait konsolide finansal tablolarda dahil olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar TL cinsinden sunulmuştur.

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 Mart 2026 ve 2025 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.'nin ve %100'üne sahip olduğu Maxton Yapı Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'nin finansal tablolarını kapsamaktadır. Bağlı ortaklık, kontrolün Şirket'e geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanır ve kontrolün Şirket'ten çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulur.

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

Kontrol gücü olmayan paylar

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

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

(b) Yabancı para

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

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

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

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(c) 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.

(d) Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

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

(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.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE 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.

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.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(e) Hasılat (devamı)

Mal satışları

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

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

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

İnşaat sözleşmesi faaliyetleri

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

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 olduğu anda giderleştirilir. Tamamlanmamış sözleşmelerdeki tahmini zararların gider karşılıkları, bu zararların saptandığı dönemlerde ayrılmaktadır. İş performansında, iş şartlarında ve sözleşme ceza karşılıkları ve nihai anlaşma düzenlemeleri nedeniyle tahmini karlılıkta olan değişiklikler maliyet ve gelir revizyonuna sebep olabilir. Bu revizyonlar, saptandığı dönemde konsolide finansal tablolara yansıtılır. Kar teşvikleri 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.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(f) Stoklar

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

(g) Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, endekslenmiş maliyet değerinden birikmiş amortismanın ve mevcutsa kalıcı değer kayıplarının düşülmesi ile bulunan net değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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 için sınırsız ömürleri olması sebebi ile amortisman ayrılmamaktadır. Beklenen faydalı ömür, artık değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların, tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
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
Haklar	3-15

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve maddi duran varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın net defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve cari dönemde ilgili yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler hesaplarına yansıtılır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(h) Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar, endekslenmiş maliyet değerinden, birikmiş itfa payı ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıkların ortalama itfa süreleri 5 yıldır.

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile kayıtlı değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Geliştirme maliyetleri

Yeni ürünlerin geliştirilmesi veya geliştirilen ürünlerin testi ve dizaynı ile ilgili proje maliyetleri, projenin ticari ve teknolojik bakımdan başarılı bir şekilde uygulanabilir olması ve maliyetlerin güvenilir olarak tespit edilebilmesi halinde maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilirler. Diğer geliştirme giderleri ve araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme gideri sonraki dönemde aktifleştirilemez.

Markalar

İşletme birleşmelerinin bir parçası olarak elde edilen markalar iktisap tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle, ayrı olarak elde edilen markalar maliyet değeriyle finansal tablolara yansıtılırlar. Markalar 9 yıl içerisinde doğrusal amortisman yöntemi uygulanarak itfa edilmektedir.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanen 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

(j) Kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, ve

(b) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. Kullanım hakkı varlığının değeri varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır. Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

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 kiralanen varlığın türünü yansıttacak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanakvarlığın 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.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(k) Kiralama işlemleri (devamı)

Kira Yükümlülükleri (finansal borçlanmalar) (devamı)

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 yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü 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.

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.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(I) Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Finansal Tablo Dışı Birakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır.

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

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(m) 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.

(n) Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü karşılığı

Ticari alacaklar, cari hesap alacakları, vadeli senetler ve çeklerden oluşmaktadır. Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan ticari alacaklar hariç), fatura edilmiş tutardan, BKZ modeli uyarınca ayrılan değer düşüklüğü karşılığı sonrası kayıtlı değerleri ile yansıtılmakta ve etkinin önemli olduğu durumlarda etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden ölçülmektedir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Basitleştirilmiş yaklaşım altında Grup BKZ modeli uyarınca değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir. Ticari işlemlere ilişkin kur farkı kar (zararları) kar veya zarar tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelirler (giderler)" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler. Ticari alacakların değer düşüklüğü karşılığı sonrası itfa edilmiş maliyet değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

(o) Finansal yatırımlar

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

(p) 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.

(q) Finansal borçlar

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

Finansal yükümlülükler

Grup, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Grup bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak GUD'i üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir. Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

Borçlanma maliyetleri

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

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(r) 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.

(s) 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 hususlarolmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

(t) Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklananmevcut 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 bugünküdeğerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faizoranı 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.

(u) İlişkili taraflar

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

(i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır: (i) İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde,

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,

(v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir,

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(v) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Cari kurumlar vergisi

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir. 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 %25 oranında 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. Varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Türkiye'de mukim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca, karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(w) 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 yasalaşmış 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.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklıkları 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 finansal durum tablosu 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 finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu 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.

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Grup'un bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

(x) 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.

Kullanılmamış izin hakları

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

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(y) 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.

(z) 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.

2.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamaktadır

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir. Grup'un önemli muhasebe tahmini aşağıdaki gibidir:

- a) Grup maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- b) Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklar genellikle yatırım vergi teşviklerinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar tahminleri, gözönünde bulundurulmuştur.
- c) Ticari alacak değer düşüklüğü, Yönetimin raporlama tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş Grup bazında performansları piyasadaki kredibilite ve raporlama tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. (Dipnot 4)
- 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.
- 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 5)

2.6 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup; bu nedenle, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumları, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulanmaya başlanmıştır.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir. (Not: 13)

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında, önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Muhasebe politika ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 31 Mart 2026 hesap döneminde muhasebe politika ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.9 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.10 Bölümlere Göre Raporlama

Grup'un ana faaliyet konusu tek olduğundan coğrafi grup haricinde raporlanabilir bölümleri bulunmamaktadır. Coğrafi gruplama ise satışların yapıldığı coğrafyalar gözetilerek belirlenmiştir. Dipnot 11'de detayları belirtilen coğrafi bölümler için Grup yönetimi faaliyet sonuçlarını ayrı takip etmemektedir. Bu sebeple coğrafi bölümler için gelir dışında performans ölçütü açıklanamamaktadır.

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

3. Borçlanmalar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli		
Banka kredileri	3.713.342.031	3.823.900.481
İhraç edilen borçlanma senetleri	465.852.617	284.817.273
Kiralama yükümlülükleri	15.398.828	18.383.256
Diğer finansal yükümlülükler	40.187.784	71.704.501
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	4.234.781.260	4.198.805.511
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	380.437.354	495.269.175
Toplam uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları	380.437.354	495.269.175
Uzun vadeli		
Uzun vadeli banka kredileri	513.642.885	595.153.890
Kiralama yükümlülükleri	19.015.166	24.418.485
İhraç edilen borçlanma senetleri	859.690.846	--
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	1.392.348.897	619.572.375

4. Ticari alacak ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Ticari alacaklar	1.899.372.168	1.882.128.614
- POS alacakları	226.562.583	275.116.975
- Alınan çek ve senetler	3.802.101.993	3.590.539.927
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
- Ticari alacaklar	1.476.124.272	1.273.117.837
- Alınan çek ve senetler	39.744.000	11.895.911
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(360.783.182)	(356.165.870)
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	7.083.121.834	6.676.633.394

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

4. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

b) Ticari borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Ticari borçlar	2.479.696.771	2.739.901.730
- Verilen çek ve senetler	1.075.528.077	1.185.929.469
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Ticari borçlar	565.336.205	529.534.840
- Verilen çek ve senetler	43.050.000	143.957.945
	4.163.611.053	4.599.323.984
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(58.919.982)	(98.787.337)
Toplam kısa vadeli ticari borçlar	4.104.691.071	4.500.536.647

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Verilen çek ve senetler	113.055.180	158.377.996
	113.055.180	158.377.996
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(5.893.944)	(8.906.934)
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	107.161.236	149.471.062

5. Stoklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hammadde ve malzeme	1.054.429.192	1.208.205.709
Yarı mamuller	317.021.995	311.741.546
Mamuller	2.263.018.166	2.366.012.377
Ticari mallar	509.670.828	347.891.095
Diğer stoklar	601.530	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(70.005.323)	(73.154.442)
	4.074.736.388	4.160.696.285

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

6. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli peşin ödenen giderler:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları	779.542.983	699.114.442
Gelecek aylara ait giderler	77.196.327	85.799.718
	856.739.310	784.914.160

Uzun vadeli peşin ödenen giderler:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	991.022.660	928.740.762
Verilen sipariş avansları	235.103	234.809
	991.257.763	928.975.571

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

7. Maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

a) Maddi duran varlıklar

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkış	Transferler	31 Mart 2026
Arazi ve arsalar	667.897.046	--	--	--	667.897.046
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	1.790.457.344	--	--	--	1.790.457.344
Binalar	2.481.822.000	--	--	--	2.481.822.000
Makine, tesis ve cihazlar	12.014.334.138	9.797.000	--	--	12.024.131.138
Taşıtlar	410.967.510	2.909.927	--	--	413.877.437
Döşeme ve demirbaşlar	438.610.680	13.046.621	--	--	451.657.301
Diğer maddi duran varlıklar	155.350.875	--	--	--	155.350.875
Yapılmakta olan yatırımlar	2.518.675.610	254.752.097	--	--	2.773.427.707
Özel maliyetler	125.769.198	--	--	--	125.769.198
Toplam maliyet	20.603.884.401	280.505.645	--	--	20.884.390.046
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	(161.511.049)	(11.772.501)	--	--	(173.283.550)
Binalar	(825.596.603)	(12.190.177)	--	--	(837.786.780)
Makine, tesis ve cihazlar	(6.739.500.996)	(207.176.868)	--	--	(6.946.677.864)
Taşıtlar	(320.392.505)	(8.291.072)	--	--	(328.683.577)
Döşeme ve demirbaşlar	(301.109.462)	(11.198.744)	--	--	(312.308.206)
Diğer duran varlıklar	(144.807.505)	(946.757)	--	--	(145.754.262)
Özel maliyetler	(37.290.236)	(788.740)	--	--	(38.078.976)
Toplam birikmiş amortisman	(8.530.208.356)	(252.364.859)	--	--	(8.782.573.215)
Net defter değeri	12.073.676.045				12.101.816.831

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkış	Transferler	31 Mart 2025
Arazi ve arsalar	606.251.509	--	--	--	606.251.509
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	179.741.216	194.273	--	--	179.935.489
Binalar	2.122.309.957	3.690.970	--	47.464.257	2.173.465.184
Makine, tesis ve cihazlar	9.104.793.979	26.140.730	--	498.595.066	9.629.529.775
Taşıtlar	382.500.849	608.325	--	--	383.109.174
Döşeme ve demirbaşlar	379.855.887	3.451.774	--	4.790.548	388.098.209
Diğer duran varlıklar	154.655.698	667.643	--	--	155.323.341
Yapılmakta olan yatırımlar	4.036.499.356	1.261.838.757	(8.602.293)	(554.367.823)	4.735.367.997
Özel maliyetler	121.469.563	435.293	--	3.517.952	125.422.808
Toplam maliyet	17.088.078.014	1.297.027.765	(8.602.293)	--	18.376.503.486
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	(131.128.422)	(1.378.096)	--	--	(132.506.518)
Binalar	(779.925.507)	(10.121.600)	--	--	(790.047.107)
Makine, tesis ve cihazlar	(6.144.399.369)	(140.199.933)	--	--	(6.284.599.302)
Taşıtlar	(299.768.431)	(8.854.412)	--	--	(308.622.843)
Döşeme ve demirbaşlar	(258.212.650)	(10.384.417)	--	--	(268.597.067)
Diğer duran varlıklar	(140.564.307)	(1.117.076)	--	--	(141.681.383)
Özel maliyetler	(34.067.545)	(775.671)	--	--	(34.843.216)
Toplam birikmiş amortisman	(7.788.066.231)	(172.831.205)	--	--	(7.960.897.436)
Net defter değeri	9.300.011.783				10.415.606.050

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki toplam sigorta teminat tutarı 9.307.033.184 TL'dir (31 Aralık 2025: 9.958.198.190 TL).

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

7. Maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Haklar	91.735.096	2.262.587	--	93.997.683
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	26.282.118	--	--	26.282.118
Toplam maliyet	118.017.214	2.262.587	--	120.279.801
Haklar	(63.459.994)	(2.968.037)	--	(66.428.031)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(21.104.076)	(253.625)	--	(21.357.701)
Toplam birikmiş amortisman	(84.564.070)	(3.221.662)	--	(87.785.732)
Net defter değeri	33.453.144			32.494.069

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Haklar	148.268.267	3.966.770	(65.433.994)	86.801.043
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	26.282.118	--	--	26.282.118
Toplam maliyet	174.550.385	3.966.770	(65.433.994)	113.083.161
Haklar	(49.734.513)	(4.381.768)	1.090.565	(53.025.716)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(19.947.104)	(293.929)	--	(20.241.033)
Toplam birikmiş amortisman	(69.681.617)	(4.675.697)	1.090.565	(73.266.749)
Net defter değeri	104.868.768			39.816.412

c) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	1 Ocak 2026	İlaveler	31 Mart 2026
Binalar	25.032.051	--	25.032.051
Toplam maliyet	25.032.051	--	25.032.051
Binalar	(11.368.763)	(312.976)	(11.681.739)
Toplam birikmiş amortisman	(11.368.763)	(312.976)	(11.681.739)
Net defter değeri	13.663.288		13.350.312

	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Mart 2025
Binalar	25.032.051	--	25.032.051
Toplam maliyet	25.032.051	--	25.032.051
Binalar	(10.117.041)	(313.037)	(10.430.078)
Toplam birikmiş amortisman	(10.117.041)	(313.037)	(10.430.078)
Net defter değeri	14.915.010		14.601.973

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

8. Kullanım hakkı varlıkları

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait kullanım hakkı varlıklarının hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	31 Mart 2026
Binalar	103.111.626	--	103.111.626
Taşıt araçları	30.463.504	--	30.463.504
Toplam maliyet	133.575.130	--	133.575.130
Binalar	(54.524.460)	(3.809.971)	(58.334.431)
Taşıt araçları	(13.034.955)	(3.915.724)	(16.950.679)
Toplam birikmiş amortisman	(67.559.415)	(7.725.695)	(75.285.110)
Net defter değeri	66.015.715		58.290.020

	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Mart 2025
Binalar	108.309.921	--	108.309.921
Taşıt araçları	16.802.626	61.227.469	78.030.095
Toplam maliyet	125.112.547	61.227.469	186.340.016
Binalar	(43.448.331)	(3.734.643)	(47.182.974)
Taşıt araçları	(10.034.645)	(41.521.956)	(51.556.601)
Toplam birikmiş amortisman	(53.482.976)	(45.256.599)	(98.739.575)
Net defter değeri	71.629.571		87.600.441

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

9. Teminat, rehin ve ipotekler, taahhütler, koşullu varlık ve yükümlülükler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	614.673.245	633.053.904
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	614.673.245	633.053.904

Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler tedarikçilerine ve müşterilerine verdiği teminatlardan oluşmaktadır.

Alınan teminatlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un aldığı teminatlara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Müşterilerden alınan kefaletler senetleri ve çekleri	9.019.015.486	3.428.192.498
Müşterilerden alınan teminatlar	662.270.487	666.691.007
Tedarikçilerden alınan teminatlar	10.200.000	--
İpotekler	344.307.314	306.618.642
Alınan Teminatlar	10.035.793.287	4.401.502.147

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

10. Özsermaye

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Nurullah Ercan	277.843.881	76,97%	277.843.881	76,97%
Diğer Kişiler	83.156.119	23,03%	83.156.119	23,03%
	361.000.000	100%	361.000.000	100%
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	2.467.209.604		2.467.209.604	
Toplam	2.828.209.604		2.828.209.604	

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 361.000.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değerli 361.000.000 adet hisseye tekabül etmektedir.

11. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Yurtiçi satışlar	2.883.186.239	2.226.287.340
Yurtdışı satışlar	359.302.714	445.508.484
Diğer gelirler	34.281.718	24.758.087
Brüt satışlar	3.276.770.671	2.696.553.911
Satıştan iadeler (-)	(69.381.104)	(50.678.969)
Satış iskontoları (-)	(118.506.167)	(134.230.005)
Diğer indirimler (-)	(6.928.089)	(2.100.742)
Hasılat	3.081.955.311	2.509.544.195
Satışların maliyeti	(2.123.677.288)	(1.773.515.225)
Satılan ticari mal maliyeti	(312.016.361)	(300.378.065)
Diğer satışların maliyeti	(36.080.372)	(28.172.285)
Toplam maliyet	(2.471.774.021)	(2.102.065.575)
Brüt Kar	610.181.290	407.478.620

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

12. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili taraflara olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Qua Trading Ticaret A.Ş.	1.043.141.877	879.830.090
Bükköy Mad.turizm İnş. Elekt. Üret. San. ve Tic. A.Ş.	183.325.644	172.178.549
Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.	76.691.790	65.844.832
Tile Space Ltd	70.601.207	35.429.981
Demireks Yapı Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	50.049.227	42.609.634
Majorca Tiffany Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.	44.918.576	45.824.001
Q Finans Faktoring A.Ş.	25.068.100	16.406.764
Tile Space Inc.	8.197.432	8.525.634
Tiiffany Ceramica Granit Dış Ticaret A.Ş.	3.663.840	4.031.770
Evim E - Ticaret A.Ş.	2.058.671	2.265.407
Tileflair Group Limited	1.950.367	--
Demireks Gmbh	832.756	57.937
Baş Kurt Seramik Granit Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.	278.105	25.678
Qua Archtec Ture Yapı Ve Malzemeleri San. Tic. A.Ş.	155.964	--
Alena Granit ve Seramik San. Tic. A.Ş.	--	4.999.214
T Yapı Ürünleri Pazarlama A.Ş.	--	3.072.328
Diğer	4.934.716	3.911.929
	1.515.868.272	1.285.013.748

Diğer Alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Majorca Tiffany Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.	50.561.608	55.639.108
Bien Kalıp San. Tic. A.Ş.	33.597.709	36.971.660
Evim Mağazacılık Ve Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.	15.053.937	16.565.684
Atlasstone Parlatma Ürünleri San. Tic. A.Ş.	1.941.415	2.136.376
Trio Seramik Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.	1.670.347	1.838.087
Bien Ebatlama San. Tic. A.Ş.	397.848	437.801
Bien Ambalaj San. Tic. A.Ş.	301.349	331.611
Arafa Madencilik Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	202.691	216.039
Bien Dekor San. Tic. A.Ş.	181.995	200.271
Bien Palet San. Tic. A.Ş.	163.404	179.813
Baş Kurt Seramik Granit ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.	66.623	79.936
Bien Teknik Granit San. Tic. A.Ş.	--	305.800
Diğer	25.727	30.034
Toplam	104.164.653	114.932.220

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

12. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri San. Tic. A.Ş.	293.801.623	219.041.440
Bq Lojistik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	62.204.478	45.291.839
Allbatross Global Lojistik A.Ş.	52.358.656	46.197.562
Orsa Palet Ve Ambalaj San. Tic. A.Ş.	51.559.795	91.332.514
Chemical Kimya San. ve Tic. A.Ş.	27.942.914	4.821.449
Quadrotech Makina Ve Yedek Prç. San. Tic. A.Ş.	15.650.077	18.843.712
Evim Mağazacılık Ve Yapı Ürünleri Ticaret A.Ş.	15.387.098	16.336.384
Atlasstone Parlatma Ürünleri San. Tic. A.Ş.	13.912.637	18.803.699
Bien Sigorta Aracılık Hiz. A.Ş.	10.573.953	16.611.923
Bizzcar Filo Kiralama Hizmetleri A.Ş.	7.784.178	13.497.480
Gezinomi Seyahat Turizm Tic. A.Ş.	7.135.992	--
Demireks Seramik Ticaret A.Ş.	7.016.329	7.720.923
Ercan Madencilik San. Trz. Akaryakıt ve Tic. A.Ş.	6.086.460	15.551.748
Qua Concept Seramik Tic. A.Ş.	6.059.182	4.953.613
Petrokent Turizm A.Ş.	5.636.032	1.993.845
Von Otelcilik Turizm ve Tic. A.Ş.	5.421.046	3.833.133
Üçpınar Madencilik Truzim İnş. San. ve Tic. A.Ş.	5.374.970	5.928.869
Egenova Doğal Gıda San. Ve Tic. Ar. Ltd. Şti.	4.858.464	5.357.365
Qart Yapı Mimarlık Dekorasyon San. Tic. A.Ş.	1.850.000	9.895.564
Qua Home Collection Tekstil Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	725.525	--
Gq Demiryolu Taş. Loj. San. A.Ş.	720.919	1.142.017
Mako Dış Ticaret A.Ş.	45.657	121.867.709
Diğer	6.280.220	4.469.997
	608.386.205	673.492.785
Diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nurullah Ercan	882.611.787	873.281.304
Bien Teknik Granit San. Tic. A.Ş.	325.936	--
Ercan Satınalma İth. İhr. ve Tic. Ltd. Şti.	34.183	39.151
	882.971.906	873.320.455
Ertelenmiş gelir	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bien Kalıp San. Tic. A.Ş.	38.688.941	--
Mako Dış Ticaret A.Ş.	21.898.872	--
Demireks Gmbh	12.021.347	7.912.957
Q Finans Faktoring A.Ş.	6.430.918	--
Von Otelcilik Turizm ve Tic. A.Ş.	3.539.595	3.895.048
Petrokent Turizm A.Ş.	--	2.595.246
Qua Concept Seramik Ticaret A.Ş.	--	792.809
Trio Mimarlık Zemin Ve Banyo Ürünleri Tic. A.Ş.	--	494.741
Baş Kurt Seramik Granit Ve Yapı Ürünleri Tic. A.Ş.	--	9.167
Diğer	1.725.875	959.800
	84.305.548	16.659.768

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

13. Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıplar)'na ilişkin açıklamalar

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri		
Stoklar	348.938.004	107.930.503
Peşin ödenmiş giderler	70.701.335	18.228.131
Maddi duran varlıklar	942.640.131	752.029.462
Kullanım hakları	6.809.750	19.818.691
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.517.988	15.105.545
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	957.680	1.081.584
Ödenmiş sermaye	(258.096.051)	(258.576.210)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin etkisi	(165.848)	(166.157)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(789.184.721)	(790.652.912)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(33.168.964)	(33.230.672)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	(248.811.160)	(411.551.423)
Geçmiş yıllar karları/zararları	25.527.846	26.475.303
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(88.928.141)	(62.111.729)
Satışların maliyeti (-)	150.912.728	54.666.987
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	2.538.848	839.686
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	5.330.797	3.988.232
Genel yönetim giderleri (-)	6.137.353	1.698.784
Finansman gelirleri	(1.975.469)	(4.244.397)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(4.755.237)	(2.112.427)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	12.237.885	5.375.953
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	817.511	73.618
Finansman giderleri (-)	8.346.745	11.165.782
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(1.707.175)	(2.747.363)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	159	1.037.107
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	156.621.994	(545.877.922)

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

14. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Grup, faaliyetlerinden ötürü kur nakit akım ve faiz oranı risklerinden oluşan piyasa riskine, sermaye riskine, kredi riskine ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un riskleri yönetim politikası finansal piyasalardaki beklenmedik değişimlere odaklanmıştır.

Finansal risklerin yönetim politikası Grup'un üst düzey yönetimi ve finans bölümü tarafından Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejileri doğrultusunda yapılmaktadır. Yönetim Kurulu özellikle kur, faiz ve sermaye risklerinin yönetilmesi için genel kapsamda prensip ve politika hazırlamakta, finansal ve operasyonel riskleri yakından takip etmektedir.

a) Döviz kuru riski

Grup, yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Grup, kur riskini azaltabilmek için döviz pozisyonunu dengeleme amaçlı bir politika izlemektedir. Mevcut riskler Grup'un Yönetim Kurulu'na yapılan düzenli toplantılarda izlenmekte ve Grup'un döviz pozisyonu yakından takip edilmektedir.

Yabancı para pozisyonu tablosu

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A.Döviz cinsinden varlıklar	1.376.992.181	1.181.587.814
B.Döviz cinsinden yükümlülükler	6.742.716.231	7.048.153.316
Net döviz yükümlülük pozisyonu (A+B)	(5.365.724.050)	(5.866.565.502)

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

14. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	848.925.937	4.031.530	11.431.246	1.498.665
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	24.907.131	79.647	329.224	78.625
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	287.970.818	808.751	4.948.015	1.127
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	1.161.803.886	4.919.928	16.708.485	1.578.417
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	215.188.295	4.205.085	559.577	--
8. Duran varlıklar (5+6+7)	215.188.295	4.205.085	559.577	--
9. Toplam varlıklar (4+8)	1.376.992.181	9.125.013	17.268.062	1.578.417
10. Ticari borçlar	2.710.077.124	19.147.030	36.195.895	283.294
11. Finansal yükümlülükler	3.237.846.257	3.650.000	60.393.417	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	74.676.439	579.027	960.833	602
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	6.022.599.820	23.376.057	97.550.145	283.896
14. Ticari borçlar	107.161.220	2.413.753	--	--
15. Finansal yükümlülükler	612.955.191	--	12.035.390	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	720.116.411	2.413.753	12.035.390	--
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	6.742.716.231	25.789.810	109.585.535	283.896
Net yabancı para varlık / (yükümlülük)				
19. Pozisyonu (9-18)	(5.365.724.050)	(16.664.797)	(92.317.473)	1.294.521
Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu				
20. (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(5.868.883.163)	(21.678.633)	(97.825.065)	1.293.394

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

14. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2025	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	640.667.526	3.372.516	7.761.011	824.770
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.466.991	52.281	72.251	63
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	307.562.662	560.387	5.080.649	--
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	954.697.179	3.985.184	12.913.911	824.833
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	226.890.635	4.128.343	582.735	--
8. Duran varlıklar (5+6+7)	226.890.635	4.128.343	582.735	--
9. Toplam varlıklar (4+8)	1.181.587.814	8.113.527	13.496.646	824.833
10. Ticari borçlar	3.084.085.954	22.192.730	36.810.894	12.297
11. Finansal yükümlülükler	3.916.772.316	3.650.000	67.672.045	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	47.295.046	323.770	578.122	617
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	7.048.153.316	26.166.500	105.061.061	12.914
14. Ticari borçlar	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	7.048.153.316	26.166.500	105.061.061	12.914
Net yabancı para varlık / (yükümlülük)				
19. Pozisyonu (9–18)	(5.866.565.502)	(18.052.973)	(91.564.415)	811.919
Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (=1+2a+5+6a–10–11–12a–14–15–16a)	(6.401.018.799)	(22.741.703)	(97.227.799)	811.919

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

14. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi öncesi karının diğer değişkenler sabit tutulduğunda, ABD Doları, Avro ve diğer yabancı para yükümlülüklerindeki (verilen döviz bazlı envanter ve maddi varlık avansları hariç) %10 değişiklik karşısındaki duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülük	(73.985.198)	73.985.198
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(73.985.198)	73.985.198
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülük	(470.167.352)	470.167.352
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro net etki (4+5)	(470.167.352)	470.167.352
Diğer dövizlerin TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer dövizler cinsinden net varlık / yükümlülük	7.580.145	(7.580.145)
8- Diğer dövizlerin riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- Diğer dövizlerin net etkisi (7+8)	7.580.145	(7.580.145)
Toplam (3+6+9)	(536.572.405)	536.572.405

31 Aralık 2025	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülük	(85.116.794)	85.116.794
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	(85.116.794)	85.116.794
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülük	(506.678.213)	506.678.213
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro net etki (4+5)	(506.678.213)	506.678.213
Diğer dövizlerin TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer dövizler cinsinden net varlık / yükümlülük	5.138.457	(5.138.457)
8- Diğer dövizlerin riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- Diğer dövizlerin net etkisi (7+8)	5.138.457	(5.138.457)
Toplam (3+6+9)	(586.656.550)	586.656.550

BİEN YAPI ÜRÜNLERİ SANAYİ TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir ve 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlanmıştır.)

15. Pay başı kazançlar

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(428.282.693)	(1.049.904.517)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	361.000.000	361.000.000
Pay başına kazanç	(1,1864)	(2,9083)

16. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 22 Nisan 2026 tarihinde TRFBNYP42718 ISIN Kodlu 150.000.000 TL nominal tutarlı 363 gün vadeli tahvil ihracı satışını tamamlanmıştır. 7 Mayıs 2026 tarihinde TRFBNYP52717 ISIN Kodlu 150.000.000 TL nominal tutarlı 360 gün vadeli tahvil ihracı satışını tamamlanmıştır.